



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

SUMILLA: En el presente caso, se advierte por un lado motivación insuficiente, puesto que el *Ad quem* ha diseñado su razonamiento sobre una presunción relativa al señalar que la demandada no ha negado la existencia del techado del área destinada a tragaluz en el predio del demandante; motivación que resulta no solo diminuta sino que además no responde en esencia a los cánones de una motivación razonada y congruente con el asunto materia de controversia. En este caso, la ausencia de argumentos relevantes por parte de la Sala Superior resulta manifiesta dado que no responde en esencia respecto a la pretensión principal solicitada en la demanda (Obligación de Hacer). En igual sentido, se advierte en el presente caso la existencia de una motivación aparente en tanto que si bien la sentencia de vista contiene argumentos o razones de hecho que justifican la decisión adoptada por el juzgador, al establecer la existencia de determinadas cartas notariales que no habrían sido desvirtuadas por la demandada con medio probatorio alguno, dicho razonamiento sin embargo no resulta por sí mismo adecuado para la dilucidación de la controversia al constituirse en un argumento insuficiente y de relevancia mínima en la medida en que no se ha contrastado con otros medios de prueba a fin de adoptar una decisión conforme a derecho, tanto más, cuando se ha omitido presentar mayor fundamentación en base a los demás medios probatorios actuados a lo largo del proceso, violándose con ello el principio de unidad del material probatorio.

Lima, treinta de mayo
de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa dos mil setenta y cinco - dos mil trece y producida la votación con arreglo a ley emite la siguiente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:-----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Doris Ramos Marcelo a fojas cuatrocientos treinta y cuatro, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos tres, de fecha nueve de abril de dos mil trece, aclarada a fojas cuatrocientos veinticinco, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas trescientos cincuenta y siete, de fecha doce de diciembre de dos mil doce, en cuanto declara infundada la pretensión principal y reformándola declararon fundado dicho extremo, consecuentemente, vía obligación de hacer, bajo cuenta, costo y riesgo del actor, se ordena que la demandada cumpla con demoler el área de doce punto noventa y dos metros cuadrados (12.92 m²) de lo construido sobre el área destinada a patio o tragaluz del local de propiedad del demandado, ubicado en el Jirón Andahuaylas número 884, en el Cercado de Lima y confirmaron en el extremo que declara infundada la pretensión indemnizatoria.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:-----

Que, por resolución de esta Sala Suprema de fecha trece de agosto de dos mil trece, se ha declarado procedente el recurso por las causales de: i) **Interpretación errónea de los artículos 1148 y 1150 del Código Civil**, al señalar que se encuentra obligada a demoler el área supuestamente construida por la recurrente; afirma que el demandante en ningún momento ha acreditado que la impugnante tenga una obligación, la cual ante su incumplimiento haga posible que se utilicen los medios coercitivos que establece la ley acorde a lo dispuesto por el artículo 1150 del Código Civil que en este caso sería la demolición del área de doce punto noventa y dos metros cuadrados (12.92 m²) construida sobre el área destinada a patio o tragaluz del local de propiedad del demandante, no constando que el actor haya acreditado tener vínculo jurídico con la recurrente que la fuerce a cumplir la obligación y menos la demolición del techo que supuestamente cubre el tragaluz en mención; y ii) **Afectación de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, de conformidad con lo previsto por el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú**, al haber amparado la Sala Superior la pretensión del demandante sustentándose en dos cartas notariales, la primera de fecha catorce de julio de dos mil nueve y la segunda del día veintiuno de junio de dos mil cuatro, lo cual no acredita el vínculo jurídico que debe existir entre un deudor y un acreedor que lo faculte a exigir la ejecución forzada de lo prometido o de la obligación incumplida, situación legal que no se ha dado en el presente caso por cuanto la sola remisión de una carta notarial que constituye una declaración unilateral no configura el supuesto legal contemplado en las normas de derecho material; la recurrente sostiene que los actos ordenados por la Sala Superior han dado un alcance o sentido contrario a lo que significa la obligación de hacer, pues los Jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente de acuerdo a lo establecido por el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil.-----

CONSIDERANDO:-----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

PRIMERO: Que, habiéndose deducido una causal por infracción normativa procesal y una causal por infracción normativa sustantiva, primero se desarrollará la causal procesal, puesto que de ser declarado fundado el agravio denunciado, resultará innecesario un pronunciamiento respecto del agravio sustantivo, atendiendo a que, de acuerdo con el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil se declara la nulidad de la resolución venida en grado.----

SEGUNDO: Que, del examen de autos se advierte que mediante escrito de fojas veintiocho, Luciano Chilingano Ccasani interpone como **pretensión principal** demanda sobre Obligación de Hacer contra Doris Ramos Marcelo, para que esta última cumpla con efectuar la demolición de un área de doce punto noventa y dos metros cuadrados (12.92 m²) de techo realizado por la demandada en el tragaluz de su propiedad ubicado en el Jirón Andahuaylas número 884, en el Cercado de Lima, inscrito en la Partida número 11719020 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, cuyas medidas perimétricas por el fondo colindan con cuatro punto noventa y cinco metros lineales (4.95 ml) de la propiedad que ocupa la emplazada (fojas trece) **y como pretensión accesoria** solicita que la demandada cumpla con el pago de la suma de diez mil dólares americanos (US\$10,000.00) por concepto de indemnización por daños y perjuicios. Como sustento fáctico de su demanda manifiesta que: **i)** Es propietario del inmueble ubicado en el Jirón Andahuaylas número 884, en el Cercado de Lima, el mismo que comprende un área de setenta y seis punto cuarenta y ocho metros cuadrados (76.48 m²), de los cuales existe un área destinada a tragaluz de doce punto noventa y dos metros cuadrados (12.92 m²), en la parte posterior que colinda con la propiedad cuya posesión ostenta la demandada; **ii)** El referido inmueble es un local comercial adquirido el día seis de julio de dos mil cuatro, el mismo que se encontraba ocupado, motivo por el cual tuvo que iniciar un proceso de Desalojo contra el ocupante de su propiedad, habiéndose dado con la sorpresa de que la demandada, durante ese lapso del proceso, procedió a clausurar ilegalmente el tragaluz de su propiedad, realizando un techo antitécnico para ocuparlo como depósito, aprovechando ser ocupante de los aires de la propiedad que colinda por el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

fondo con su propiedad, construcción ruinososa que contraviene su derecho de propiedad e impide el acceso a la luz y ventilación de su local comercial, por lo que la demandada está en la obligación de demolerlo; **iii)** Debido a que el tragaluz de su propiedad se encuentra clausurado por el techo ruinoso que dolosamente fue construido por la demandada, dicha situación le ha generado problemas con Defensa Civil al no poder contar con la ventilación correspondiente, además no ha podido alquilarlo por el precio que realmente lo hubiera podido arrendar si hubiera contado con un tragaluz, lo que le ha impedido obtener un enriquecimiento lícito por el uso del bien por un alquiler real, lo que evidentemente le ha causado perjuicios que deben serle resarcidos económicamente.-----

TERCERO: Que, admitida a trámite la demanda, Doris Ramos Marcelo se apersona al proceso y mediante escrito de fojas ochenta y cinco contesta la demanda argumentando lo siguiente: **i)** Que de los datos consignados en la Partida número 1179020 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima con la que el demandante acredita su derecho de propiedad (fojas dieciséis) no corresponden a la realidad de la propiedad que adquirió mediante contrato de "transferencia de derecho de propiedad" de fecha seis de julio de dos mil cuatro, por cuanto en la cláusula primera del mencionado contrato de transferencia se aprecia que adquiere un área de setenta y siete punto treinta y cinco metros cuadrados (77.35 m^2) y no los setenta y seis punto cuarenta y ocho metros cuadrados (76.48 m^2) que señala en su escrito de demanda; **ii)** Que cuando el demandante adquiere el inmueble *sub litis*, éste ya se encontraba techado debido a que la anterior propietaria del inmueble, Carola Hana Orezza Guterman, lo había construido e independizado en esa forma; **iii)** Que es falso que el inmueble de propiedad del demandante colinda con su propiedad por cuanto tal como aparece del contrato de transferencia de propiedad celebrado por el demandante con la anterior propietaria del predio, efectuado mediante escritura pública de fecha seis de julio de dos mil cuatro, así como de la inscripción de su dominio que corre inscrito en la Partida número 11719020, se acredita que el inmueble del demandante nunca ha



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

colindado con su propiedad; **iv)** Que no es cierto que la suscrita haya clausurado ilegalmente el tragaluz de propiedad del demandante durante el proceso de Desalojo que supuestamente siguió al ocupante de su propiedad Efraín Gregorio Quispe Castilla, pues según el contrato de arrendamiento (fojas veintiuno), el propio demandante con fecha tres de enero de dos mil seis alquila el local de su propiedad totalmente desocupado y en buen estado de conservación y uso, es decir en ese momento el actor ya tenía conocimiento de que el inmueble que había adquirido tenía como área ocupada y área techada setenta y siete punto treinta y cinco metros cuadrados (77.35 m^2), inscripción que se efectuó el día veinte de enero de dos mil cinco; **v)** Que no existe contrato u obligación respecto al inmueble de su propiedad que importe un hacer, es decir que exista obligación de su parte para la ejecución de un techo, cuya prestación la deba cumplir en el plazo y modo pactados o en su defecto exigidos por la naturaleza de la obligación o las circunstancias del caso, como lo prevé el artículo 1148 del Código Civil; **vi)** Respecto a la pretensión indemnizatoria, el actor no acredita con documentos probatorios los probables daños y perjuicios que le habrían sido ocasionados por la recurrente.-----

CUARTO: Que, valoradas las pruebas y compulsados los hechos expuestos por las partes, mediante sentencia de primera instancia de fecha doce de diciembre de dos mil doce se declara infundada la demanda. De los fundamentos de dicha sentencia se extrae básicamente que el *A quo* ha establecido que: **i)** Del documento de Transferencia de Derecho de Propiedad de fecha seis de julio de dos mil cuatro celebrada por Carola Hana Vera Orezzoli Guterman y Luciano Chilingano Ccasani (fojas ocho), la primera de los nombrados le transfiere al segundo su derecho de propiedad respecto de un inmueble ubicado en el Jirón Andahuaylas número 884, del Distrito del Cercado de Lima, de setenta y siete punto treinta y cinco metros cuadrados (77.35 m^2), el mismo que forma parte integrante de un inmueble de mayor extensión de mil quinientos cincuenta y siete punto ochenta metros cuadrados (1557.80 m^2), el que corre inscrito en la Ficha número 1169163 y la Partida número 40556346 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y Callao, tal como se corrobora



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

también con la copia de la Partida número 11719020; **ii)** Según la Escritura Pública de Transferencia de Derecho de Propiedad (fojas setenta y tres) de fecha veintisiete de mayo de dos mil cuatro celebrada por Carola Hana Vera Orezzoli Guterman y Doris Ramos Marcelo se transfirió a esta última el inmueble ubicado en el Jirón Cuzco número 693, del Distrito del Cercado de Lima, de seiscientos tres metros cuadrados (603 m²), el que forma parte integrante de un inmueble de mayor extensión de mil quinientos cincuenta y siete punto ochenta metros cuadrados (1557.80 m²), que corre inscrito en la Ficha número 1169163 y en la Partida número 40556346 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y Callao, lo cual se corrobora también con copia de la Partida número 11719025 (fojas ochenta y tres); **iii)** De la copia literal de la Partida número 11719020 de fojas trece aparece que el inmueble de propiedad del demandante colinda por el fondo con las unidades inmobiliarias tres y nueve y de la copia literal de la Partida número 11719025 de fojas setenta y nueve aparece que el inmueble de propiedad de la demandada colinda por el fondo con los aires de propiedad de terceros; **iv)** Que con el Informe Pericial de fojas doscientos setenta y tres a doscientos setenta y siete, el mismo que fuera materia de ratificación y explicación en la Audiencia Complementaria de fojas trescientos treinta y dos se desprende que el inmueble del demandante consta de dos áreas debidamente separadas, el ambiente principal con frente al Jirón Andahuaylas dedicado al comercio, el que cuenta con una escalera que da acceso a la mezanine del mismo (depósito) y en la parte posterior, a continuación del ambiente principal, separado por un muro de treinta centímetros de espesor se ubica el patio en forma trapezoidal, en el que se constató la existencia de dos baños, el cual al haber sido techado ha perdido su iluminación directa, lo que no permite su ventilación y que para realizar el techado sobre el mencionado patio se han utilizado vigas de madera en pésimo estado de conservación (apolilladas y rajadas), situación que representa también un peligro para los ocupantes de la tienda, puesto que en ese sector se encuentran los servicios higiénicos, corriendo el riesgo de colapsar ante un sismo o ante la presencia de sobrecargas, tragaluz que se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

encuentra ubicado en la propiedad del actor, tal como se aprecia también de las muestras fotográficas (fojas doscientos setenta y siete), corroboradas con las de fojas veintiséis y veintisiete; **v)** Respecto a las observaciones formuladas por la parte emplazada en la Audiencia Complementaria de fojas trescientos treinta y dos debe de tenerse en cuenta que las mismas no pueden prosperar, por cuanto éstas se encuentran dirigidas a cuestionar aspectos diferentes, para lo cual fue ordenada la actuación de la mencionada prueba pericial, la cual solo consistía en determinar si el área destinada al tragaluz de propiedad de la parte demandante se encuentra techada; **vi)** Si bien ha quedado acreditada en autos, la existencia del mencionado techado sobre el patio en forma trapezoidal de propiedad del actor, sin embargo no ha sido probado de que el mencionado techado haya sido construido por la demandada, pues como se advierte de la copia literal de la propia Partida Registral número 11719020, que según su antecedente dominial fue independizado de la Ficha número 1169163, que continúa en la Partida Electrónica número 40556346, con fecha veinte de enero de dos mil cinco, correspondiente a la Unidad Inmobiliaria número 6, ubicada en el primer piso con frente al Jirón Andahuaylas número 884 del Cercado de Lima de propiedad del demandante, la misma que cuenta con un área ocupada de setenta y siete punto treinta y cinco metros cuadrados (77.35 m²) y un área techada también de setenta y siete punto treinta y cinco metros cuadrados (77.35 m²), inmueble que fue adquirido por el comprador mediante Escritura Pública de Transferencia de Derecho de Propiedad, de fecha seis de julio de dos mil cuatro celebrada entre Carola Hana Vera Orezza Guterman y Luciano Chilingano Ccasani, de lo cual se concluye que desde la fecha en que se adquirió el inmueble el mismo ya se encontraba techado, no pudiéndose deducir de que dicha construcción haya sido efectuada por la propia demandada, puesto que la misma si bien había adquirido su inmueble con fecha veintisiete de mayo de dos mil cuatro, ello ha sucedido a menos de dos meses antes de la adquisición del inmueble por el demandante, tanto más pues el actor no ha demostrado de que al momento de la adquisición de su inmueble el referido tragaluz no se encontrara ya techado y mucho menos ha probado de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

que hubiere sido la propia persona de la emplazada la que hubiere efectuado la construcción del referido techado sobre el área destinada al tragaluz como para que la misma estuviera en la obligación de demolerlo, por lo tanto la pretensión principal de Obligación de Hacer no puede prosperar; **vii)** Respecto a la pretensión accesoria de Indemnización por Daños y Perjuicios, ascendente a la suma de diez mil dólares americanos (US\$10,000.00), tampoco puede ampararse por haberse desestimado la pretensión principal.-----

QUINTO: Que, apelada que fuera la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha nueve de abril de dos mil trece revoca la sentencia apelada en cuanto a la pretensión principal que declara infundada la demanda y reformándola declara fundado dicho extremo, ordenando que la demandada cumpla con demoler el área de doce punto noventa y dos metros cuadrados (12.92 m²) de lo construido sobre el área destinada a patio o tragaluz del local de propiedad del demandante, ubicado en el Jirón Andahuaylas número 884, Cercado de Lima y confirma en el extremo que declara infundada la pretensión indemnizatoria. De los fundamentos de dicha resolución se extrae lo siguiente: **i)** En cuanto a la existencia del techado del área destinada a tragaluz del predio de propiedad del demandante, ubicado en el Jirón Andahuaylas número 884, Distrito del Cercado de Lima, no existe discrepancia, toda vez, que la misma demandada en su recurso de absolución del trámite de contestación de la demanda no lo niega, sino que tácitamente lo reconoce y como medio de defensa para ser desestimada la demanda instaurada solo se limita a señalar que cuando el accionante adquirió el predio en referencia, dicha área sobre el tragaluz ya se encontraba construida; **ii)** Al respecto, el demandante mediante carta notarial de fecha catorce de julio de dos mil nueve remitida a la demandada Doris Ramos Marcelo, le solicitó que en el plazo de quince días cumpla con demoler la construcción efectuada en la parte posterior de su propiedad, la cual se encuentra destinada a tragaluz, la misma que le causa perjuicio porque deja sin ventilación así como con falta de luz natural dejando a oscuras su local, siendo que el área construida irregularmente le sirve a la demandada para sus intereses patrimoniales al ser



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

utilizada como depósito, tal como lo señala el actor en los fundamentos fácticos de su escrito de demanda; **iii)** Igualmente con la carta notarial de fecha veintiuno de junio de dos mil cuatro que corre de fojas ciento treinta y dos a ciento treinta y tres, los propietarios de los predios signados con los números seiscientos setenta y siete, seiscientos setenta y nueve, seiscientos ochenta y uno, seiscientos ochenta y tres y seiscientos ochenta y nueve, le hicieron conocer a la demandada, al tomar conocimiento de modo extraoficial que ésta había adquirido en propiedad el predio colindante al suyo ubicado en el Jirón Cuzco número 693, Cercado de Lima, que se oponían a que realice cualquier modificación de estructuras y/o otros que pongan en peligro las estructuras de las propiedades de las cuales forman parte en condición de colindantes; caso contrario procederían a hacerle responsable de lo que suceda; **iv)** Que pese al tiempo transcurrido desde la fecha de las cartas notariales, que incluso no han sido materia de objeción o impugnación alguna dentro del presente proceso, la demandada, ni durante la etapa postulatoria, ni dentro del trámite del proceso, en forma ni modo alguno ha aportado pruebas que fehacientemente desvirtúen los hechos afirmados en dichas cartas notariales, tanto por el propio demandante, como por los propietarios de los predios colindantes al suyo, por lo tanto debe ampararse la acción, disponiéndose la demolición o destrucción de lo indebidamente construido en un área destinada a tragaluz del local de propiedad del actor; **v)** Que a mayor abundamiento, con el informe emitido por los peritos Ingenieros Civiles designados por el Juzgado, que corre de fojas doscientos setenta y tres a doscientos setenta y siete, quienes se han ratificado en su dictamen pericial en la Audiencia Complementaria de fecha treinta de mayo de dos mil doce, que corre de fojas trescientos treinta y dos a trescientos treinta y tres, se ha establecido que el patio o tragaluz del local de propiedad del demandante ha sido techado con un vaciado de losa de concreto sobre unas vigas de maderas, los cuales se encuentran en pésimo estado de conservación y esta situación origina un potencial peligro en caso de sismo telúrico, corroborando lo consignado precedentemente; **vi)** Que en el hipotético caso de que la demandada no haya construido o techado el patio o tragaluz del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

local, ello no es óbice para demoler tal techado, si se tiene en cuenta que, dicha construcción no solo perjudica la iluminación natural que corresponde al local, sino que es un peligro latente en caso de producirse un sismo y el demandante hace saber en su escrito de demanda que la demolición se haría bajo su cuenta costo y riesgo; **vii)** Que en cuanto al extremo accesorio indemnizatorio demandado, el accionante no ha aportado pruebas que acrediten fehacientemente los daños y perjuicios que dice le ha ocasionado el techado del tragaluz de su predio, por lo tanto este extremo debe desestimarse en aplicación del artículo 200 del Código Procesal Civil.-----

SEXTO: Que, el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú ha previsto como una garantía y derecho de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, la cual asegura que en los procesos judiciales se respeten los procedimientos y normas de orden público previamente establecidos, comprendiendo el debido proceso una serie de derechos que forman parte de su estándar mínimo, como lo es el derecho al Juez natural, el derecho de defensa, la pluralidad de instancia, la actividad probatoria, la motivación de las resoluciones judiciales entre otros; por ende, mediante la causal procesal no solo se revisa el cumplimiento de actos procesales o la afectación de normas procedimentales, sino también se analiza la motivación adecuada de las resoluciones judiciales o la valoración razonada y en su conjunto de los medios probatorios, pues solo de este modo será posible prevenir la ilegalidad o la arbitrariedad de las resoluciones judiciales que sean expedidas por las instancias de mérito.-----

SÉTIMO: Que, Olsen A. Guilardi señala que la motivación de las sentencias como vicio procesal, tiene dos manifestaciones; por un lado se ubica la falta de motivación y por el otro la defectuosa motivación, la cual a su vez, se divide en tres agravios procesales: el de la motivación aparente, el de la motivación insuficiente y el de la motivación defectuosa en sentido estricto (Razonamiento Judicial, Olsen Guilardi. Academia de la Magistratura; Lima - Perú).-----

OCTAVO: Que, la motivación insuficiente, está referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

indispensables para asumir que la decisión se encuentra debidamente motivada. Por su parte, existe motivación aparente cuando una determinada resolución judicial si bien contiene argumentos o razones de derecho o de hecho que justifican la decisión del juzgador, éstas no resultan pertinentes para tal efecto, sino que son falsos, simulados o inapropiados en la medida en que en realidad no son idóneos para adoptar dicha decisión.-----

NOVENO: Que, conforme fluye de la presente *litis* Luciano Chilingano Ccasani interpone como pretensión principal demanda sobre Obligación de Hacer contra Doris Ramos Marcelo, a fin de que esta última cumpla con efectuar la demolición de un techo que cuenta con un área de doce punto noventa y dos metros cuadrados (12.92 m²), construido por la demandada en el tragaluz de su propiedad ubicado en el Jirón Andahuaylas número 884, del Cercado de Lima, inscrito en la Partida Registral número 11719020 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y cuyas medidas perimétricas por el fondo colindan con cuatro punto noventa y cinco metros lineales (4.95 ml.) con la propiedad que ocupa la emplazada y como pretensión accesoria solicita que la demandada cumpla con el pago de la suma de diez mil dólares americanos (US\$10,000.00) por concepto de indemnización por daños y perjuicios.-----

DÉCIMO: Que, en el presente caso, la Sala Superior ha declarado fundada la demanda basándose, esencialmente, en el hecho de que la demandada no ha negado la existencia del techado del área destinada a tragaluz del predio de propiedad del demandante (cuarto considerando), así como en las cartas notariales remitidas por el demandante y los propietarios de los predios colindantes, por medio de las cuales solicitan a la demandada la demolición de la construcción efectuada, dándole a conocer su oposición a la realización de cualquier modificación de estructuras que pongan en peligro sus predios (quinto y sexto considerando).-----

DÉCIMO PRIMERO: Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte por un lado la existencia de una motivación insuficiente, puesto que el *Ad quem* ha diseñado su razonamiento sobre una presunción relativa, al señalar que la demandada no ha negado la existencia del techado del área destinada a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

tragaluz en el predio del demandante; motivación que resulta no solo diminuta sino que además no responde en esencia a los cánones de una motivación razonada y congruente con el asunto materia de controversia. En ese sentido, no se trata tampoco de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas por el accionante, sino respecto de aquéllas que resultan de necesidad sustancial para la dilucidación del proceso. En este caso, la ausencia de argumentos relevantes por parte de la Sala Superior resulta manifiesta dado que no responde en esencia respecto a la pretensión principal solicitada en la demanda (obligación de hacer). En igual sentido, se advierte en el presente caso la existencia de una motivación aparente, en tanto que si bien la sentencia de vista contiene argumentos o razones de hecho que justifican la decisión adoptada por el juzgador, al establecer la existencia de determinadas cartas notariales que no habrían sido desvirtuadas por la recurrente con medio probatorio alguno, dicho razonamiento sin embargo no resulta por si mismo adecuado para la dilucidación de la controversia al constituirse en un argumento insuficiente y de relevancia mínima en la medida en que no se ha contrastado con otros medios de prueba a fin de adoptar una decisión conforme a derecho, tanto más, cuando se ha omitido presentar mayor fundamentación en base a los demás medios probatorios actuados a lo largo del proceso, violándose con ello el principio de unidad del material probatorio.

DÉCIMO SEGUNDO: Sobre lo precedentemente señalado, se debe considerar que la sentencia es el resultado de un proceso dialéctico sujeto a la observancia de las normas establecidas de orden legal y exterioriza una decisión jurisdiccional; por lo tanto, el Juez debe proceder a la reconstrucción de los hechos, analizar las declaraciones, examinar los documentos, apreciar las pericias, utilizar los estándares jurídicos, aplicando para ello su apreciación razonada o, como también se llama, las reglas de la sana crítica, a fin de comprobar la existencia o inexistencia de los hechos alegados por la parte actora y la demandada.-----

DÉCIMO TERCERO: Que, en ese sentido, el Juzgador para que se forme convicción sobre la situación de hecho, debe valorar todas las pruebas



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

ofrecidas oportunamente por todas las partes en forma conjunta, como lo establece el artículo 197 del Código Procesal Civil, en todo caso, si los medios probatorios ofrecidos por las partes son insuficientes para formar convicción, el Juez en decisión motivada e inimpugnable puede ordenar la actuación de los medios probatorios adicionales que considere convenientes, conforme lo dispone el artículo 194 del acotado Código Procesal Civil.-----

DÉCIMO CUARTO: Finalmente, merece comentario aparte el hecho de que si bien la sentencia de vista ha sido motivo de aclaración, conforme se verifica de la resolución de fojas cuatrocientos veinticinco, al haberse establecido como argumentos jurídicos de la decisión superior lo señalado en los artículos 924 y 956 del Código Civil, no menos cierto es que ambas figuras (ejercicio abusivo del derecho de propiedad y acciones por obra que amenazan ruina, respectivamente), definen a las claras quiénes tienen legítimo interés para obrar, así como a los sujetos obligados por el ejercicio abusivo de un derecho de propiedad y por la edificación de una obra que pudiera eventualmente provocar un daño. En el caso de autos, la Sala Superior si bien concluye que el actor sería el perjudicado con dicha obra, no obstante no discierne de manera clara si la demandada fue quien realizó o no la edificación del área techada en el tragaluz del demandante y por consiguiente si tiene o no la obligación de efectuar la demolición del techado construido sobre el tragaluz del actor, lo que importa esclarecer a los fines del proceso, independientemente de que, según lo señalado en el dictamen pericial, debido al mal estado de conservación del techado, dicha construcción puede constituirse en un peligro para los ocupantes y por consiguiente tenga que demolerse dicha obra, tanto más, si la Sala Superior yerra cuando establece que el demandante ha hecho saber en su demanda que la demolición se haría bajo cuenta, costo y riesgo de la demandada, cuando del propio escrito de demanda se aprecia que en realidad el demandante ha señalado de manera expresa que dicha demolición debe ser por cuenta, costo, riesgo y responsabilidad de la demandada.-----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2075-2013
LIMA
OBLIGACIÓN DE HACER

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** del recurso de casación interpuesto por Doris Ramos Marcelo a fojas cuatrocientos treinta y cuatro; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos tres, de fecha nueve de abril de dos mil trece, aclarada a fojas cuatrocientos veinticinco, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **ORDENARON** que la Sala Superior expida nuevo fallo, con arreglo a derecho y a lo actuado; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Luciano Chilingano Ccasani contra Doris Ramos Marcelo, sobre Obligación de Hacer y otro; y los devolvieron. Ponente Señor Cunya Celi, Juez Supremo.-

S.S.

VALCÁRCEL SALDAÑA

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dra. Luz Amparo Callapina Cosio
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA