



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

SUMILLA.- La Sala Superior sólo analiza lo relativo al acto de disposición del bien común bajo la regla del artículo 971, inciso 1, del Código Civil, pero queda claro que, desde una perspectiva sistemática de interpretación normativa, que permita justificar externamente la decisión, las normas a aplicarse a este caso concreto y la interpretación y aplicación que fluya de las mismas, serán las que se han glosado anteriormente [971, inciso 1 y 978 del Código Civil]..

Lima, veinticinco de setiembre
de dos mil veinte. -

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil cuatrocientos cincuenta cinco - dos mil dieciocho, llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia: -----

I. ASUNTO

En el presente proceso sobre otorgamiento de escritura pública, la parte demandante Salustia Elizabeth Rivas López; interpone recurso de casación contra la sentencia de vista contenida en la resolución número trece de fecha veintisiete de abril del año dos mil dieciocho, que confirma la sentencia contenida en la resolución número ocho de fecha veintisiete de octubre del año dos mil diecisiete, que declara infundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública.-----

II. ANTECEDENTES



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

1. Demanda

Con fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis, la demandante Salustia Elizabeth Rivas López, interpone demanda de otorgamiento de escritura pública, la misma que la dirige contra Verciola Guarniz Vigo viuda de Balmaceda, a efectos de que se disponga que la demandada (vendedor) cumpla con otorgar la formalidad de escritura pública respecto del acto jurídico de contrato privado de compra venta de un lote de terreno celebrado el veintidós de mayo del año dos mil quince, ante el señor notario Héctor González Rosales de Barranca, manifestando lo siguiente:

- Que con fecha 22 de mayo de 2015 celebró con la demandada VERCIOLA GUARNIZ VIGO VDA DE BALMACEDA un contrato privado de compraventa de un lote de terreno con firmas legalizadas ante el señor Notario HECTOR GONZALES ROSALES respecto del bien inmueble ubicado en calle Andrés de los Reyes N° 505 de Barranca. Que la vendedora no ha cumplido su obligación de dar la escritura pública ante el notario público. Ante la demora en el otorgamiento de la escritura pública, procedió a la invitación a conciliar por tratarse de una obligación de dar con fecha 06-10-2016 a horas 3.10, siendo que la demandada no asistió a la primera, se le invitó para el día 13-10-2016 y habiéndose llevado a cabo la audiencia de conciliación no se llegó adoptar acuerdo alguno, razón por la cual ha presentado su demanda.

2. Sentencia de primera instancia-----

Mediante resolución número ocho de fecha veintisiete de octubre del año dos mil diecisiete, el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, declara infundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública; señalando lo siguiente:-----



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

- Que analizado el documento del contrato de compra venta privada obrante en autos de fojas 04 a 05, se advierte que la vendedora VERCIOLA GUARNIZ VIGO VDA DE BALMACEDA sostiene ser propietaria de un Lote de terreno ubicado en la calle Andrés de los Reyes con Socabaya, del distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, cuya área total es de 410.00 m²; pero sin embargo no han precisado como adquirieron dicho predio, si ha sido por acto oneroso o a título gratuito; es más, en autos obra de fojas 18 a 22 el Testimonio de escritura pública de compraventa otorgada a favor de GUILLERMO BALMACEDA BALBUENA, de fecha 21 de octubre del 2005, otorgada por el Primer Juzgado Civil de Barranca, de cuyo inserto se tiene el contrato de compra venta de fecha cinco de octubre de mil novecientos noventa y ocho, celebrada como vendedor don ERNESTO GAMARRA D ACUNHA y como comprador don GUILLERMO BALMACEDA BALBUENA de un Lote de terreno de 410.00 m², ubicado en la esquina de la prolongación Andrés de Los Reyes con el Jr. Socabaya en Barranca, con la numeración de 501; es decir, el referido predio corresponde a la propiedad de don GUILLERMO BALMACEDA BALBUENA, y conforme a la fotografía obrante en autos a fojas 73, que ha sido reconocida por la demandante, conforme es de verse del acta de audiencia única obrante en autos, sobre el lote de terreno existe edificación de primer piso pintado de color blanco, cuya construcción no está estipulada en el contrato privado de compra venta que se pretende formalizar por escritura pública. Y conforme a la valorización hecho por ingeniero civil, que obra en autos a fojas 72, el área construida, más el área del terreno tendría un valor real de S/. 811,171.00 soles.-----
- Que se tiene en autos a fojas 79 el Acta de Matrimonio N° 02, del que se verifica que la persona de GUILLERMO CARLOS BALMACEDA BALBUENA contrajo matrimonio civil con la persona de VERCIOLA GUARNIZ VIGO con fecha 31 de marzo de 1990, lo que implica que el predio materia de la demanda fue adquirida por don GUILLERMO CARLOS BALMACEDA BALBUENA cuando tenía la condición de soltero; y en el presente caso, no está acreditado que la persona de VECIOLA GUARNIZ VIGO sea la



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

propietaria de la totalidad del predio por haber adquirido por derecho sucesorio, en tanto que la actora no ha probado con testamento o sucesión intestada tal situación, así como tampoco del contrato privado de compraventa que se pretende formalizar por escritura pública se aprecia que la vendedora sólo haya transferido sus derechos y acciones que le podría corresponder en su calidad de cónyuge supérstite, dado a que está demostrado haber contraído matrimonio con el que en vida fue don GUILLERMO CARLOS BALMACEDA BALBUENA, fallecido con fecha 18 de agosto del 2006 conforme al Certificado de defunción obrante en autos a fojas 82. Por otro lado, se tiene en autos de fojas 80 a 81 acta de nacimiento de JUAN CARLOS BALMACEDA GUARNIZ y de LUIS ALBERTO BALMACEDA GUARNIZ, hijos de don GUILLERMO CARLOS BALMACEDA BALBUENA, y la demandante ha tenido conocimiento de ello, conforme así lo ha sostenido al contestar el pliego de preguntas (A LA OCTAVA PREGUNTA) al sostener que tenía conocimiento que la persona de VERCIOLA GUARNIZ VIGO era copropietaria del inmueble con sus cinco hijos en calidad de coherederos, y no habiendo probado que los hijos hayan autorizado la venta, así como tampoco del contrato privado de compra venta no se aprecia que los hijos hayan participado en el contrato; en ese sentido, es evidente que el objeto del contrato de compraventa, se trata de un bien ajeno, y que al haber fallecido el titular, se trata de un bien indiviso, que al no haberse procedido a la división y partición, se ha transferido también los derechos y acciones de los demás coherederos, y como a la fecha de transferirse la propiedad, la vendedora no ha acreditado haber sido declarado como única heredera de su causante, así como tampoco la actora ha probado en este proceso tal condición de la vendedora, es evidente que se ha transferido un bien ajeno, lo cual hace que el contrato de compra venta sea nula, por tener una finalidad ilícita, en tanto que la venta de bien ajeno como propio constituye delito de defraudación, tipificado en el Artículo 197.4 del Código Penal, que establece: “La defraudación será reprimida con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años y con sesenta



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

a ciento veinte días-multa cuando: (...) 4. Se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos.”-----

- Que la parte demandante no ha probado sobre la legalidad del contrato privado de compra venta, así como tampoco ha acreditado haber estado pagando el impuesto predial presentando Hoja de Resumen (HR) y el Autoavaluo (PU), con el que se pueda determinar si la transferencia estuvo o no exonerada al pago del impuesto de Alcabala y del impuesto a la Renta; es más, la compradora no ha acreditado el medio de pago utilizado, que es de cumplimiento obligatorio, de conformidad a lo establecido en el artículo 3 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 28194, Ley para la Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía, aprobado por Decreto Supremo N° 150-2007-EF, que establece que las obligaciones que se cumplan mediante el pago de sumas de dinero y mutuos cuyo importe sea superior al monto a que se refiere el artículo 4 de la acotada Ley, que es de Tres Mil Quinientos Nuevos Soles (S/. 3,500) o Mil Dólares Americanos (US\$ 1,000), deberán ser pagados utilizando los Medios de Pago a que se refiere el artículo 5, tales como depósitos en cuentas; giros; transferencias de fondos; órdenes de pago; tarjetas de débito expedidas en el país; tarjetas de crédito expedidas en el país; cheques con la cláusula de “no negociables”, “intransferibles”, “no a la orden” u otra equivalente, emitidos al amparo del artículo 190 de la Ley de Títulos Valores; y en el caso de autos, en el contrato de compra venta aparece consignado en la cláusula Tercero el precio de venta, por la suma de US\$. 7,000.00 dólares americanos, que supera a los S/. 3,500.00 Soles, lo que corrobora, la tesis: que sobre la legalidad del contrato privado de compra venta, cuya formalización por otorgamiento de escritura pública se pretende, no se tiene convicción; por el contrario, de la forma como viene actuando la parte actora, se presume que se trataría de una forma de garantía por los préstamos de dinero, dado a que de los medios probatorios aportados por las partes y de la propia declaración de la demandante se aprecia pagos de cuotas mediante depósito a la cuenta



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

de la actora existente en el Banco de la Nación, que no ha sido negada por la actora. Al respecto, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura en el proceso signado con el N°00574-2016-0-1301-JR-CI-02, en la resolución número diez, en su fundamento décimo cuarto, ha precisado: “(...) el vendedor no señala de qué modo adquirió el predio que transfiere, siendo que es un principio jurídico universalmente aceptado que nadie puede transferir más derechos de los que tiene, y este hecho también hace imposible que el juez pueda ordenar la formalización del contrato. Lo señalado anteriormente se sustenta en que, si las partes voluntariamente decidieran concurrir ante un Notario Público para elevar a escritura pública el contrato cuya copia obra a fojas cuatro y cinco, lo primero que le exigiría el notario sería que el vendedor acredite la propiedad del inmueble y de no ser así, no daría trámite al otorgamiento de escritura pública. Por lo tanto, si el Notario no está obligado a escriturar una compraventa en dichas condiciones, tampoco el Juez podría ordenar que dicho contrato se eleve a escritura pública.”. -----

3. Recursos de apelación-----

Doña Salustia Elizabeth Rivas López con escrito de fojas ciento veintinueve a ciento treinta y cinco (subsano con escrito de fojas ciento cuarenta y uno y ciento cuarenta y dos y ciento cuarenta y ocho y ciento cuarenta y nueve) de autos, como fundamento manifiesta lo siguiente:

- El juez no ha tomado en cuenta los fundamentos facticos expresados en nuestra demanda, incumpliendo con la debida motivación. -----
- En el octavo considerando contradice lo que se indica en el sexto considerando, quedando demostrado que el juez de primera instancia emitió la sentencia sin la correcta motivación y coherencia lógica.-----
- Se hace mención que no se ha precisado como la vendedora adquirió dicho predio, lo que ha quedado aclarado cuando con escrito de fecha 06 de enero



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

de 2017 se presentó el tracto sucesivo, donde se verifica e indica la forma como se obtiene el predio en mención.-----

- En el contrato privado de fecha 22 de mayo de 2015, en ningún momento indica o refiere que se realiza la venta de alguna construcción.-----
- En cuanto a que no se ha acreditado el medio de pago utilizado, en la tercera cláusula del contrato privado se indica que la vendedora recibió el dinero de la compradora con anterioridad a la firma del contrato, y con fecha 06 de enero de 2017 presentamos los documentos que demuestra de dónde se obtuvo el dinero.-----
- La recurrida causa agravio por afectación del derecho al debido proceso haciéndose un análisis e interpretación errada de los hechos, vulnerando mi derecho a la tutela jurisdiccional y debida motivación. -----

4. Sentencia de vista-----

El veintisiete de abril del año dos mil dieciocho, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, expide sentencia de vista contenida en resolución número trece, resolviendo confirmar la sentencia contenida en la resolución número ocho de fecha veintisiete de octubre del año dos mil diecisiete, que obra de fojas ciento veintiuno a ciento veintisiete de autos, que resuelve: Declara INFUNDADA la demanda interpuesta por RIVAS LOPEZ SALUSTIA ELIZABETH, sobre otorgamiento de escritura pública, dirigida contra GUARNIZ VIGO VDA DE BALMACEDA VERCIOLO. La Sala Superior señala: -----

- En el contrato antes aludido, interviene como transferente vendedora la demandada Verciola Guarniz viuda de Balmaceda y como adquirente compradora la demandante doña María Elena Carrillo Arévalo. El objeto de dicho contrato es la transferencia de propiedad por compraventa del inmueble constituido por un lote de terreno ubicado en la Calle Andrés de los Reyes con Socabaya, del distrito y provincia de Barranca, con un área de



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

cuatrocientos diez metros cuadrados (410.00 m²). Asimismo, en el referido contrato, se acordó que el precio de la compraventa es de siete mil dólares americanos (US \$ 7,000.00) que la vendedora declara haber recibido con anterioridad a la firma de dicho contrato. -----

- En el contrato de compraventa cuya formalización se pretende, no se hace mención al tracto sucesivo de la propiedad, es decir la forma como la vendedora adquirió el inmueble materia de la venta, y en la resolución número uno de fecha tres de noviembre del dos mil dieciséis que obra a fojas quince, el juez de la causa dispuso que la demandante cumpla con la acreditación del tracto sucesivo de propiedad del bien materia de la venta, y la parte demandante ha presentado la copia legalizada de la escritura pública de compraventa de fecha veintiuno de octubre del dos mil cinco, extendida ante Notario Público de Barranca, la cual obra de fojas dieciocho a veintidós.-----
- De la escritura pública referida en la consideración anterior, se aprecia que el Juez del Primer Juzgado Civil de Barranca otorgó la escritura pública de compraventa a favor de don Guillermo Balmaceda Balbuena y su cónyuge Verciola Guarniz Vigo, en rebeldía del demandado Ernesto Gamarra D Acunha, respecto del inmueble ubicado en la Calle Andrés de los Reyes con Socabaya, del distrito y provincia de Barranca, con un área de cuatrocientos diez metros cuadrados (410.00 m²), quedando establecido que se trata del mismo inmueble materia de la compraventa que se pretende formalizar mediante el presente proceso.-----
- Que autos está acreditado que don Guillermo Carlos Balmaceda Balbuena ha fallecido el día dieciocho de agosto del dos mil seis, conforme se aprecia del certificado de defunción cuya copia certificada obra a fojas ochenta y tres, debiendo tenerse presente que si bien el nombre difiere, está plenamente identificado con el D.N.I. 15623509 que también se consigna en la escritura pública de compraventa ya referida anteriormente, y siendo así, dicho inmueble pasó a sus herederos conforme a lo previsto en el artículo 660 del Código Civil que establece lo siguiente: “Desde el momento de la



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.”, y con el acta de matrimonio de fojas ochenta y las actas de nacimiento de fojas ochenta y uno y ochenta y dos, se aprecia que el causante Guillermo Carlos Balmaceda Balbuena tenía cónyuge e hijos que le han sobrevivido a su muerte, siendo además que la propia demandante durante la audiencia única ha reconocido que el citado causante tenía cinco hijos. Entonces, aun cuando no hay sucesión intestada ni testamento del causante antes nombrado, sus bienes han pasado a sus herederos legales que son su cónyuge supérstite Verciola Guarniz Vigo y sus hijos.-----

- Que en el contrato de compraventa de fojas cuatro y cinco, se ha vendido la totalidad del predio a que se refiere la escritura pública de fojas dieciocho a veintidós, es decir, la demandada Verciola Guarniz Vigo ha dispuesto la totalidad de dicho predio, por lo que siendo una copropiedad debieron intervenir todos los herederos, pues según el artículo 971 numeral 1 del Código Civil, para disponer de los bienes comunes se requiere unanimidad de todos los copropietarios, y como se sabe solo ha intervenido la demandada Verciola Guarniz Vigo, por lo que la compraventa cuya formalización se pretende está afectada en su validez, ya que no han intervenido todos los copropietarios del inmueble.-----
- Que en este orden de ideas, el acto jurídico de compraventa cuya formalización se pretende, no es válido, por lo que teniendo en cuenta lo establecido en el Noveno Pleno Casatorio Civil, se concluye que no se cumple con la exigencia de que el acto cuya formalización se pretende sea válido, a la luz de nuestro ordenamiento jurídico, y siendo así, la demanda resulta infundada tal como lo ha señalado el juez de la causa. Se deja constancia que no se dispone la nulidad del acto jurídico de compraventa, dado que no ha sido materia de pronunciamiento por el juez de primera instancia y la sentencia únicamente ha sido impugnada por la parte demandante, no siendo posible una reforma en su perjuicio, de acuerdo con lo previsto en la parte pertinente del artículo 370 del Código Procesal Civil



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

que señala lo siguiente: “El juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido o sea un menor de edad.”-----

- Que en cuanto a lo señalado por el juez de la causa, en el sentido de que no se ha acreditado el uso de medios de pago bancarizados tal como lo establece la Ley 28194, debemos indicar que dicha norma no sanciona con la nulidad del acto jurídico cuando se inobserva su regulación, es decir dicha omisión no afecta a la validez del acto y en todo caso corresponde a las partes hacerse la exigencia respectiva, siendo que en el caso que nos ocupa la vendedora declara que ha recibido el monto del precio pactado. De otro lado, en cuanto a que el documento que se pretende formalizar no es una minuta, debemos señalar que si bien dicha afirmación es cierta, ello no es una causal para desestimar una demanda de otorgamiento de escritura pública, pues tratándose de una compraventa, dicha pretensión se sustenta en lo previsto en el artículo 1549 del Código Civil, que señala lo siguiente: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.”, de allí que, si no se ha firmado una minuta pero está acreditada la compraventa, el otorgamiento de escritura pública comprende también la suscripción de la minuta para su presentación ante Notario Público. -----

III. RECURSO DE CASACIÓN

La parte demandante Salustia Elizabeth Rivas López ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante resolución de fecha dieciocho de junio de dos mil diecinueve, por las siguientes causales: **i) infracción normativa procesal de los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil; ii) infracción normativa material de los artículos 70, de la Constitución Política del Perú, 1412 y 1549 del Código Civil y, iii) excepcionalmente infracción normativa material del**



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

artículo 978 del Código Civil y procesal del artículo 139, incisos 3, 5, de la Constitución Política del Perú.-----

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA. Para el Colegiado Supremo, es fundamental, analizar *prima facie*, las infracciones de naturaleza procesal, pues de ser estimadas, carece de objeto, analizar aquellas de orden material.

PRIMERO. Debido proceso

4.1.- El derecho a un debido proceso legal es un derecho constitucional que tiene como contenido esencial rodear al proceso de las condiciones mínimas de equidad y justicia que respaldan la legitimidad de la certeza del derecho finalmente determinado en su resultado, por lo que garantiza la correcta aplicación y vigencia del proceso, lo que a su vez es garantía de la tutela judicial efectiva, elemento indispensable para lograr la finalidad del propio proceso.-----

4.2.-La importancia del debido proceso legal como un derecho fundamental, tiene características transversales, a tal punto, que se sostenga, ya de modo pacífico, la postura de que éste, no sólo se aplique exclusivamente al ámbito jurisdiccional, sino en toda clase de proceso, de índole administrativo, arbitral o privado. En consecuencia, las garantías que involucran la protección del derecho a un debido proceso legal son aplicables no solo a los procesos jurisdiccionales sino a todos los procesos que se desarrollen dentro de la sociedad, sea para la determinación o generación de un derecho subjetivo de los ciudadanos, sea para la determinación de tal derecho en conflicto entre el ciudadano y la autoridad (1).-----

(1) Lo expuesto se ha confirmado con la Sentencia del Tribunal Constitucional de 12 de diciembre de 1996, Exp. 067-93-AA /TC (Caso Arnillas), que sentó como precedente de observancia obligatoria la aplicación del Derecho Constitucional a un Debido Proceso Legal en toda clase de procedimientos ante cualquier autoridad, sea ésta pública o privada.



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

En nuestro sistema jurídico, el derecho al debido proceso ha sido consagrado en el Inc. 3) del Art. 139º de la Constitución Política del Estado, que señala lo siguiente: “Art. 139º.- *Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.*”-----

Por su parte, el Art. 8º Inc. 1) de la Convención Americana de Derechos Humanos, establece que: “8.1. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.”

4.3.- Ahora bien, no obstante que el derecho al debido proceso es único, éste tiene dos manifestaciones totalmente diferenciadas: el debido proceso sustancial y el debido proceso adjetivo.-----

4.4.-El *debido proceso sustantivo* tiene como contenido que *todos los actos de poder* (como normas jurídicas, actos administrativos o resoluciones judiciales) *sean justos; es decir que sean razonables y respetuosos de los valores superiores, de los derechos fundamentales y de los demás bienes jurídicos constitucionalmente protegidos.* En otros términos, el debido proceso sustantivo tiene relación con el concepto de razonabilidad, con la finalidad de no transgredir la armonía del sistema jurídico ni en lo formal ni en lo sustancial ⁽²⁾.

⁽²⁾ BUSTAMANTE ALARCÓN, Reynaldo. *Derechos Fundamentales y Proceso Justo.* Lima: Ara Editores, 2001, Pág. 205.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

4.5.- Por otro lado, el ***debido proceso adjetivo o procesal*** está conformado por un conjunto de derechos esenciales que ***impiden que la libertad y los derechos de los individuos sean vulnerados ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento***, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho –incluyendo al Estado– que pretenda hacer uso abusivo de éstos ⁽³⁾. Este aspecto del derecho constitucional supone dos derechos:

- i) ***Derecho al proceso***: La posibilidad de todo sujeto de derecho de acceder a un proceso o procedimiento con la finalidad que el órgano competente se pronuncie sobre su pretensión y le brinde una tutela efectiva y diferenciada.
- ii) ***Derecho en el proceso***: Todo sujeto de derecho que participe en un proceso o procedimiento **cuenta con un conjunto de derechos esenciales durante su inicio, tramitación y conclusión, incluyendo el respeto por las formas esenciales del procedimiento previamente establecido.**

SEGUNDO.- LA MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES

4.6.-Principio previsto en el artículo 139, inciso 5, de la Carta Política Fundamental, ha sido considerado por el Tribunal Constitucional, en el *Exp. N° 4348-2005-AA/TC*, en el sentido de que “*su contenido constitucional se respeta, prima face, siempre que exista: a) fundamentación jurídica, que no implica la sólo mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y c) que por sí misma exprese una suficiente justificación de la*

⁽³⁾ Op. Cit. Pág. 208.



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión”.

4.7.-El aspecto relativo a la motivación, no es un tema baladí, pues hoy se afirma, que ésta implica no sólo la exigencia de explicar las razones que se exponen en la decisión final, sino en justificar la misma tanto interna como externamente.

Como sostiene Malem Seña, al referirse a la justificación externa de las premisas normativas *“Los jueces tienen el deber de resolver las controversias que conocen en virtud de su competencia aplicando el derecho. Esto es, para solucionar las cuestiones planteadas han de invocar una o o varias normas jurídicas generales y deben ofrecer razones de porqué las han escogido. Pero la identificación de la norma aplicable y la aplicación propiamente dicha de la misma no es una labor sencilla. El modelo simple y mecanicista de aplicación del derecho que supone que el juez es capaz de escoger entre normas simples, claras y precisas, sin necesidad de ser interpretadas, y que es capaz de conocer los hechos que causan el diferendo jurídico sin ningún inconveniente está más que superado”*⁴

4.8.- Dicho esto, debe señalarse que conforme aparece de autos, la Sala Superior ha confirmado la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública que ha interpuesto Salustia Elizabeth Rivas López, debido a que la transferente- demandada Verciola Guarniz Vigo, ha vendido el inmueble ubicado en la calle Andrés de los Reyes con Socabaya, del Distrito y Provincia de Barranca, como si fuese la única propietaria del mismo, cuando en realidad, es un bien sujeto a copropiedad entre la cónyuge supérstite hoy demandada y los hijos del causante Guillermo Carlos Balmaceda Balbuena, quien, en su día [antes del fallecimiento] era propietario único del bien inmueble [pues lo adquirió en su condición de soltero]. Si ello es así, la Sala Superior sostiene que la compra venta está afectada de validez, por

⁴ MALEM SEÑA, Jorge F.; El error judicial y la formación de los jueces; Edit. Gedisa; 2008; pags.33-34.



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

**CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

infracción del artículo 971, inciso 1, del Código Civil, que exige la participación unánime de todos los copropietarios, los cuales no han intervenido en el negocio jurídico cuya formalidad se exige.

4.9.- Planteados así los hechos, este Colegiado Supremo considera, que si bien es verdad, conforme a lo dispuesto en el artículo 971, inciso 1, del Código Civil, las decisiones sobre el bien común se adoptan por unanimidad, para disponer del mismo; también lo es, que conforme al artículo 978 del mismo Código Adjetivo, *“Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto **sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto**”.*

4.10.- La Sala Superior sólo analiza lo relativo al acto de disposición del bien común bajo la regla del artículo 971, inciso 1, del Código Civil, pero queda claro que, desde una perspectiva sistemática de interpretación normativa, que permita justificar externamente la decisión, las normas a aplicarse a este caso concreto y la interpretación y aplicación que fluya de las mismas, serán las que se han glosado anteriormente [971, inciso 1 y 978 del Código Civil]. Es a partir de dicha interpretación sistemática, a realizar por la Sala Superior, que corresponderá determinar el aspecto relativo a la validez de la compra venta efectuada por la demandada Verciola Guarniz Vigo.

Ello no se ha producido y convierte la sentencia de vista en diminuta, pues el material normativo aplicado a los hechos planteados no es el adecuado, como se ha dicho anteriormente, sin que ello implique, que se está determinando el sentido de la decisión que tome la Sala Superior, que lo hará en todo caso, con independencia e imparcialidad.

Si ello es así, y habiéndose acreditado las causales de infracción normativa procesal que excepcionalmente se ha admitido, el recurso debe estimarse, careciendo de objeto pronunciarse por las demás causales por las que ha procedido el recurso de casación.-----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2455-2018
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **SALUSTIA ELIZABETH RIVAS LÓPEZ**; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número trece de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciocho; **ORDENARON** que la Sala Superior emita nueva sentencia teniendo en cuenta la parte considerativa de la presente resolución. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Salustia Elizabeth Rivas López contra Guarniz Vigo viuda De Balmaceda, Verciola, sobre otorgamiento de escritura pública; *y los devolvieron*. **Ponente Señor Ruidías Farfán, Juez Supremo.-**

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

RUIDÍAS FARFÁN

GSML