



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

**Derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales:** El referido derecho consagrado constitucionalmente a través del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política, importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. En el presente caso, se advierte que la Sala revisora, al revocar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda y reformándola declarar improcedente la misma, no cumple con emitir una resolución debidamente motivada, al no haber valorado las constancias de adjudicación del bien materia de litis y las resoluciones expedidas en el proceso sobre reivindicación interpuesto por la parte demandada contra el ahora demandante, el mismo que habría sido favorable a este último.

Lima, dieciocho de abril de dos mil veintitrés

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; **VISTA** la presente causa: con el expediente principal, en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores jueces supremos Aranda Rodríguez, Bustamante Oyague, De la Barra Barrera, Niño Neira Ramos y Llap Unchón de Lora; y luego de producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Es materia del presente recurso de casación interpuesto por **Demetrio Morillo Miranda**, a folios quinientos cuarenta y siete, la resolución de vista de folios quinientos cuatro, su fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho, expedida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que revocó la sentencia apelada de



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

fecha ocho de enero de dos mil dieciocho, que obra a folios cuatrocientos veintitrés, que declaró fundada la demanda; y, reformándola, la declara improcedente.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO  
PROCEDENTE EL RECURSO**

Mediante auto calificadorio del recurso, que obra a folios ochenta y cinco del cuadernillo de casación, su fecha cinco de marzo de dos mil veinte, se ha declarado procedente el recurso de casación propuesto por el demandante **Demetrio Morillo Miranda**, por las siguientes denuncias:

- a) **La infracción normativa de carácter material de los artículos 143, 1412 y 1549 del Código Civil.** Manifiesta que la Sala Superior se equivoca al sostener que no resulta aplicable el artículo 1412 del Código Civil y que la constancia de adjudicación de fecha dieciséis de marzo de dos mil dos, ratificada el uno de junio de dos mil cinco, no resultarían documentos idóneos para obligar a la Asociación demandada a otorgar la escritura pública, es decir la Sala no ha considerado que las Asociaciones de Vivienda tan solo se limitan a otorgar constancias de adjudicación al cumplir los asociados con el pago íntegro del valor del inmueble, así como gastos administrativos y pagos por concepto de obras públicas, ello conforme al objeto social de sus estatutos y el siguiente paso es el otorgamiento de escritura pública. Que de acuerdo al artículo 143 del Código Civil, la Constancia acredita la adjudicación de un lote de terreno y hace permisible la libertad de formas para celebrar un acto jurídico válido de transferencia, en concordancia con el artículo 949 del mismo cuerpo legal, y constitucionalmente está permitido todo lo que no está prohibido, por lo que es obligación del adjudicante otorgar la escritura pública conforme



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

a los numerales 1412 y 1549 del Código Civil. En el presente caso no se da valor a la constancia de adjudicación de fecha once de enero de mil novecientos noventa y uno que fuera expedida en mérito al sorteo de fecha veintitrés de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, ratificada con fecha nueve de diciembre de dos mil uno, dieciséis de marzo de dos mil dos y uno de junio de dos mil cinco por el que se le adjudica el lote 4, manzana C, Asociación de Vivienda “Virgen del Rosario”, distrito de Comas. Agrega que la constancia de adjudicación de fecha once de octubre de mil novecientos noventa y uno –expedida según sorteo de fecha veintitrés de diciembre de mil novecientos ochenta y dos– donde otorgó comprobante para la futura adjudicación a todos los socios hábiles, así como sus ratificadorias de fecha nueve de diciembre de dos mil uno, dieciséis de marzo de dos mil dos y uno de junio de dos mil cinco no fueron materia de tacha ni tampoco han sido invalidadas judicialmente en proceso abierto, por lo cual conservan su valor y otorgan la titularidad del predio materia de la pretensión postulada al recurrente, para que se formalice la escritura pública de adjudicación en compra venta, habiéndose acreditado el pago del precio del bien con el recibo número 0119 por quinientos mil soles (S/ 500,000.00) que da cuenta del pago de la cuota inicial, y el recibo número 0208 por doscientos mil soles (S/ 200,000.00) que acredita el pago de la cuota de abril, no demostrándose deuda con la demandada. No obstante, señala haber agotado todos los medios necesarios previos (cartas notariales e invitado a conciliar), la Sala equivocadamente no atiende la pretensión demandada y señala que carece de interés para obrar.

- b)** Asimismo, en mérito al artículo 392-A del Código Procesal Civil, esto es, **de manera excepcional**, se admitió la causal de **infracción**



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

**normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución, a efectos de evaluar si la sentencia de mérito ha vulnerado el debido proceso y el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.**

**III. CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** Respecto a la causal de infracción normativa, según Rafael de Pina: “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia, etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan [...] a infracciones en el procedimiento”<sup>1</sup>.

**SEGUNDO.-** Cuando se invocan en forma simultánea agravios consistentes en la infracción normativa procesal e infracción normativa sustantiva que inciden directamente sobre la decisión de la resolución impugnada, resulta necesario primero emitir pronunciamiento respecto del agravio procesal, atendiendo a que, de ampararse el primero deberá declararse la nulidad de la resolución impugnada y ordenarse que se expida un nuevo fallo.

**TERCERO.-** En cuanto al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, el Tribunal Constitucional<sup>2</sup> ha establecido que: “El artículo 139, inciso 3, de la Constitución reconoce: 1) El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva que supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar

---

<sup>1</sup> De Pina, Rafael (1940). *Principios de Derecho Procesal Civil*. México: Ediciones Jurídicas Hispano Americana

<sup>2</sup> Exp. N°01689-2014-AA/TC



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción y; 2) El derecho al debido proceso que comprende la observancia de los derechos fundamentales esenciales del procesado, principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene, a su vez, dos expresiones: Una formal y otra sustantiva; mientras que en la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación. etc.; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer”.

**CUARTO.**- En lo relacionado a la exigencia de motivación de las resoluciones judiciales, uno de los contenidos esenciales del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos, lo que es acorde con el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución. La necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables. Mediante ella, se garantiza que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes y, además, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa.

**QUINTO.**- En ese sentido, el Tribunal Constitucional<sup>3</sup>, ha establecido que: “El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente

---

<sup>3</sup> Exp. N 00728-2008-PHC/TC



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139, incisos 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas”.

**SEXTO.**- Ahora bien, para efectos de realizar el control casatorio sobre las infracciones normativas denuncias respecto a la sentencia de vista es necesario traer a colación, de manera sucinta, los hechos acontecidos en el presente caso, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

**6.1. Objeto de la pretensión:** Por escrito de fecha diecisiete de julio de dos mil catorce, que obra a folios cuarenta y tres, subsanado a folios setenta y uno, Demetrio Morillo Miranda interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública contra la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario, solicitando el Otorgamiento de Escritura Pública de Transferencia en Adjudicación de la Constancia del once de octubre de mil novecientos



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

noventa y uno, conforme al sorteo realizado el veintitrés de diciembre de mil novecientos ochenta y dos. Ratificadas el ocho de diciembre de dos mil uno, dieciséis de marzo de dos mil dos y, uno de junio de dos mil cinco, del lote 4, manzana C, Asociación de Vivienda “Virgen del Rosario”, distrito de Comas, de 160 m<sup>2</sup> (ciento sesenta metros cuadrados), sin independizar y que corresponde al 0.39800995024875621890547263681592% del área mayor de 40,200 m<sup>2</sup> (cuarenta mil doscientos metros cuadrados), inscrito en la ficha 203295 y la partida Electrónica N° 42778281 del Registro de la Propiedad inmueble de Lima, que previamente deberá extender la minuta correspondiente. Alegó como fundamento de hecho que, en su condición de socio fundador la demandada le expidió un comprobante de adjudicación de acuerdo al sorteo realizado el veintitrés de diciembre de mil novecientos ochenta y dos del lote de terreno N°3, posteriormente replanteado como lote 4, habiendo cumplido con todos los pagos por adjudicación de lote; asimismo, señaló que ningún asociado tiene constancia de cancelación de pagos, ni minuta de compra venta o adjudicación, por lo que la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario, hasta la fecha viene sosteniendo diversos litigios, por quienes no quieren que se cristalice el saneamiento físico legal definitivo.

**6.2. Contestación de demanda:** Por escrito de fecha dos de octubre de dos mil catorce, que obra a folios ciento dos, Asociación de Vivienda Virgen del Rosario contestó la demanda, alegando que: **i)** la pretensión es incoherente y contradictoria al demandar Otorgamiento de Escritura Pública y la Transferencia en Adjudicación, solicitando previamente que se le extienda la Minuta correspondiente. **ii)** el actor nunca ha estado en posesión del denominado lote 4, manzana C de propiedad de la Asociación Virgen del Rosario, por lo que carece de derecho para entablar la presente litis. **iii)** el lote de terreno no está independizado ni inscrito y está en posesión de



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

terceras personas. **iv)** la constancia de adjudicación de fecha dieciséis de marzo de dos mil dos y la del uno de junio de dos mil cinco, que se ofrece como medio probatorio de su petitorio, no son contratos de Adjudicación de Propiedad y menos constancia de Posesión del bien materia de litis, porque en los mismos no aparece persona natural o jurídica en calidad de vendedor con obligación de transferir la propiedad de un bien, como tampoco aparece el comprador con la obligación de pagar su precio en dinero conforme lo establece el artículo 1529 del Código Civil, motivo suficiente para no estar obligado a perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien materia de controversia. **v)** el demandante al interponer la presente acción alega hechos contrarios a la realidad, por cuanto sabe y conoce que el lote Nº 4 de la manzana C, de la Asociación Virgen del Rosario, desde hace muchos años está en posesión de Enrique Pazos Yacila, Clara Sias Ramírez, Félix Cayo Cayetano, Lidia Torres Gómez, Luis Ávila Vásquez, Leonor Sánchez Contreras con quienes se siguió una acción de Reivindicación y otros, ante el Tercer Juzgado Especializado Civil de Lima Norte en cuyo proceso el hoy demandante Demetrio Morillo Miranda es parte en condición de litisconsorte necesario activo, acción que fue declarada improcedente.

**6.3. Sentencia de primera instancia:** El Juez del Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución de fecha ocho de enero de dos mil dieciocho, declaró fundada la demanda y, en consecuencia, ordena que la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública a la parte demandante respecto a la adjudicación del inmueble mencionado, considerando que: **i)** se encuentra a folios siete, la copia literal de la partida Nº 42778281 en la cual se encuentra adjudicado a favor de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario, expedido por mandato judicial, el predio de mayor extensión de 40,200.00 metros cuadrados (40,200 m<sup>2</sup>), inscrita en la ficha 203295 del registro de





**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

propiedad inmueble; además, a fojas quince obra el documento de fecha once de octubre del año mil novecientos noventa y uno, donde consta que el citado bien inmueble, pertenece al socio Demetrio Morillo Miranda, también obra en autos a folios dieciséis la constancia otorgada por la Asociación demandada, reconociéndole como socio inscrito en el Registro de Padrón de Socios adjudicado en la Manzana C, Lote 04, de fecha ocho de diciembre del año dos mil uno; lo que se corrobora con la relación de socios hábiles obrante en autos de folios diez a catorce. Asimismo, obra a folios diecisiete la Constancia de Adjudicación, de fecha dieciséis de marzo del dos mil dos, reconociéndole como socio hábil y adjudicatario del lote número 4 de la manzana “C” del terreno de la Asociación demandada, documentos que manifiestan voluntad de la parte accionada, sin más constancia que la firma y sello de su presidente del Consejo de Administración y secretaria; documentos que no han sido rebatidos formalmente, por la parte accionada, lo que radica expresa voluntad de otorgar la escritura pública por transferencia, de conformidad con el artículo 1549 del Código Civil, para efectos de dar mayor seguridad jurídica a la manifestación de voluntad contenida en la constancia de adjudicación; **ii)** la adjudicación materia de controversia, ha sido efectuada en ejercicio del derecho constitucional, libertad de contratación, previsto en el artículo 62 de la Constitución Política del Perú mediante el cual el Estado garantiza a las partes que puedan pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo de la adjudicación y/o contrato no pudiendo modificarse los términos contractuales por leyes u otras disposiciones.

**6.4. Resolución de vista:** La Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho, revocó la resolución de primera instancia, que declaró fundada la demanda y, reformándola, la declara



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

improcedente, considerando que: **i)** revisados los actuados se advierte que si bien el demandante ha cumplido con acreditar que es socio de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario, con la copia de las constancias presentadas; no se prueba que esta parte viene poseyendo el lote 4, manzana C de la Asociación de Vivienda “Virgen del Rosario” distrito de Comas, de 160 m<sup>2</sup> (ciento sesenta metros cuadrados), sino por el contrario el propio demandante ha sostenido que el inmueble materia de autos se encuentra ocupado por tres sociedades conyugales: Enrique Osvaldo Pazos Yacila y Carla Sias Ramírez, Félix Cayo Cayetano y Lidia Luzmila Torres Gómez, y Luis Ávila Vásquez y Leonor Olga Sánchez Contreras (folios ciento ochenta y ocho). Así también, de autos se observa que el demandante no ha acreditado haber cancelado el precio convenido por la adjudicación del lote 4 materia de litis -así como tampoco su monto-, pues obra únicamente el recibo N° 0119 por S/ 500,000.00 (quinientos mil soles) del treinta y uno de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro (folios diecinueve) que da cuenta del pago de la cuota inicial, y el recibo N° 0208 por S/ 200,000.00 (doscientos mil soles) del dieciséis de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, que acredita el pago de la cuota del mes de abril, no existiendo prueba alguna que demuestre que el actor no mantiene deuda alguna ante la Asociación demandada. En tal sentido, con las constancias de folios quince a dieciocho, no resultan suficientes para que la demandada proceda a la formalización de la adjudicación del bien citado, a favor del demandante, vía Otorgamiento de Escritura Pública, en aplicación del artículo 1412 del Código Civil. **ii)** en cuanto a la copia del Comprobante de Adjudicación de Lote de Terreno de fecha cinco de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro (folios cincuenta y nueve), mediante la cual la demandada adjudica al actor el lote 3 de la manzana C de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario; es de precisar que dicho documento no puede ser meritado, toda vez que se refiere a un inmueble distinto al que es



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

materia de autos. Sin perjuicio de ello, tal documento no constituye un contrato de compraventa, sino es un documento provisional donde el propio demandante declara haber sido favorecido con la adjudicación del lote 3 de la manzana C, es más, declara también el demandante que el precio total del terreno será previo reajuste de área.

**SÉTIMO.**- Antes de analizar si la resolución de vista impugnada se encuentra debidamente motivada, corresponde mencionar que el artículo 1412 del Código Civil establece que “si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida (...)”.

**OCTAVO.**- Los procesos de otorgamiento de escritura pública están destinados a la formalización de un acto jurídico cuya finalidad es otorgar seguridad al tráfico jurídico; y si bien es cierto no es elemento necesario para que se perfeccione la transferencia, constituye una formalidad establecida por ley o por convenio entre las partes, en el cual no se discute el derecho que emana, sino que solo se exige el cumplimiento de la formalidad pactada por ley o por convenio entre los contratantes.

**NOVENO.**- En tal sentido, para efectos de determinar si se ha infringido el derecho a la debida motivación, el análisis deberá realizarse a partir del esquema argumentativo de la sentencia recurrida en casación.

Al analizar la sentencia de vista objeto de impugnación, esta Sala Suprema, observa que la Sala Revisora al revocar la resolución apelada que declara fundada la demanda y reformándola la declara improcedente, considerando que si bien el demandante ha cumplido con acreditar que es socio de la



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

Asociación de Vivienda Virgen del Rosario, sin embargo, no prueba que posea el bien materia de la pretensión planteada, no habiendo acreditado haber cancelado el precio convenido por la adjudicación del lote 4 materia de litis, considerando dicho órgano revisor, que las constancias de folios quince a dieciocho, no resultan suficientes para que la demandada proceda a la formalización de la adjudicación. Agrega, que la copia del Comprobante de Adjudicación de Lote de Terreno de fecha cinco de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, que obra a folios cincuenta y nueve, mediante la cual la demandada adjudica al actor el lote 3 de la manzana C de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario, no puede ser merituado, al referirse a un inmueble distinto al que es materia de autos y, además, que tal documento no constituye un contrato de compraventa, sino es un documento provisional donde el propio demandante declara haber sido favorecido con la adjudicación del lote 3 de la manzana C; no se cumple con emitir una respuesta razonada. La argumentación referida no cumple con las exigencias de expresar una adecuada motivación y congruencia, puesto que la Sala Superior no ha tenido en cuenta conforme se ha señalado precedentemente, que los procesos de otorgamiento de escritura pública están destinados a la formalización de un acto jurídico cuya finalidad es otorgar seguridad al tráfico jurídico, en el cual no se discute el derecho que emana, sino que solo se exige el cumplimiento de la formalidad pactada por ley o por convenio entre las partes; por lo que, se advierte trasgresión al principio de debida motivación de las resoluciones.

**DÉCIMO.**- Estando a lo expuesto, corresponderá amparar el presente recurso casatorio, declarando la nulidad de la resolución de vista impugnada a fin de que la Sala Civil expida nueva resolución, debiendo analizar los siguientes documentos: **i)** Constancia expedida por la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario de fecha once de octubre de mil novecientos



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

noventa y uno, que obra a folios quince, por el que hace constar que el lote signado con el número 4 de la manzana “C”, comprendido dentro del perímetro de la asociación, pertenece al socio Demetrio Morillo Miranda, socio activo y en posesión provisional del lote 3 por cuanto el lote 4, se encuentra ocupado por invasores, además en el año mil novecientos noventa el plano original de la asociación fue modificado por un replanteo, siendo que el lote 3 que originalmente pertenecía al citado socio fue signado como número 4; **ii)** Constancia expedida por la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario de fecha ocho de diciembre de dos mil uno, que obra a folios dieciséis, por el que se deja constancia que Demetrio Morillo Miranda, es socio inscrito en el padrón de socios, adjudicado el lote 4 de la manzana C; **iii)** Constancia de adjudicación expedida por la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario de fecha dieciséis de marzo de dos mil dos, que obra a folios diecisiete, otorgada a Demetrio Morillo Miranda respecto del lote número 4 de la manzana “C”; **iv)** Constancia de adjudicación expedida por la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario de fecha uno de junio de dos mil cinco, que obra a folios dieciocho, otorgada a Demetrio Morillo Miranda respecto al lote 4 de la manzana “C”; **v)** Recibos de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario de folios diecinueve a treinta y uno; **vi)** Comprobante de Adjudicación de Lote de Terreno de acuerdo al sorteo realizado el veintitrés de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, de fecha cinco de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, que obra a folios cincuenta y nueve, expedido por la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario a favor de Demetrio Morillo Miranda, respecto de la manzana “C”, lote Nº 3 de un área de 160 m<sup>2</sup> (ciento sesenta metros cuadrados), señalando que es un documento provisional para ser canjeado con el contrato de compra-venta; **vii)** Copias certificadas del Expediente Nº 01856-2009-0-0901-JR-CI-03, que obra a folios doscientos dieciséis, sobre demanda de reivindicación interpuesta por la Asociación de Vivienda Virgen



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

del Rosario contra Enrique Oswaldo Pazos Yacila, Clara Sias Ramírez, Lidia Torres Gómez, Félix Cayo Cayetano, Leonor Sánchez Contreras y Luis Ávila Vásquez, y en el que Demetrio Morillo Miranda fue integrado al proceso como litisconsorte necesario activo; en el que obran las siguientes resoluciones: **1.** la sentencia de primera instancia de fecha cinco de julio de dos mil doce, que declara improcedente la demanda, que obra a folios doscientos noventa; que considera: “que es de verificarse de autos que a fojas cuatrocientos veinticuatro a fojas cuatrocientos veintiséis de los medios de prueba consistente en: **1). Constancia** de fecha once de octubre de mil novecientos noventa y uno expedida por el Presidente del Consejo de Administración de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario, mediante el cual se deja constancia que el inmueble materia de litis, pertenece al socio Demetrio Morillo Miranda; **2). Constancia de Adjudicación** de fecha dieciséis de marzo del dos mil dos, expedida por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario a favor de Demetrio Morillo Miranda quien es socio hábil y adjudicatario del Lote 04 manzana C, y; **3). Constancia de Adjudicación** de fecha uno de junio del dos mil cinco, expedida por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario, en el que se indica que Demetrio Morillo Miranda es socio de la Manzana C, Lote 04 de los terrenos de su asociación, **con los cuales queda evidenciado** que el lote que formó parte del área de mayor extensión, cuarenta mil doscientos metros cuadrados de propiedad de la demandante, a partir del año mil novecientos noventa y uno, fue adjudicado a favor de Demetrio Morillo Miranda, **esto es**, como se indica en la Constancia de fecha once de octubre de mil novecientos noventa y uno; que siendo ello así, reconociendo la propia demandante a través de éstos documentos, que dicho **lote de terreno le pertenece al señor Demetrio Morillo Miranda,**



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

documentos que conservan su eficacia probatoria, por cuanto no se acredita en autos que hayan sido cuestionados o se haya declarado su invalidez mediante sentencia judicial firme o se hayan dejado sin efecto por acuerdo de las partes; **por el contrario**, conforme a lo manifestado tanto en los escritos de demanda obrante a fojas cuarenta y escrito de absolución de fojas quinientos doce, la demandante señala que la persona de Demetrio Morillo Miranda es socio hábil y activo de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario, habiendo adquirido el lote 4 de la Manzana C; **por lo tanto**, se acredita que el propietario del **inmueble materia de litis** ubicado en el Lote 04 de la Manzana C, de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario – Distrito de Comas de ciento sesenta metros cuadrados, y que se encuentra dentro del área de mayor extensión de cuarenta mil doscientos metros cuadrados, inscrita en la Ficha número 203295 y continuada en la Partida Electrónica número 42778281 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, **es de propiedad de Demetrio Morillo Miranda**, y no de la demandante Asociación de Vivienda Virgen del Rosario; **es más**, mediante escrito de fojas quinientos doce a fojas quinientos catorce, la demandante a través de su representante de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario declara en el punto uno que: *“que efectivamente Demetrio Morillo Miranda, es socio hábil y activo de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario, habiendo adquirido el Lote 04 de la Manzana C, de ciento sesenta metros cuadrados, de acuerdo al sorteo del veintitrés de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, conforme al comprobante de adjudicación del cinco de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, que le fueron otorgados por el Consejo de Administración vigente en esas fechas”, lo que debe tenerse como declaración asimilada; por lo tanto*, en este estado del proceso se encuentra acreditado en autos que **la demandante Asociación de Vivienda Virgen del Rosario no es propietaria** del bien



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

inmueble materia de litis, perteneciéndole dicho lote como adjudicatario, esto es, como propietario según lo manifestado por ésta parte procesal, la persona de Demetrio Morillo Miranda, alegación no contradicha de modo alguno por la parte demandante”; **2.** la sentencia de vista de fecha dos de mayo de dos mil trece, que obra a folios trescientos dos, por la que se confirma la resolución de primera instancia; y **3.** la resolución de casación de fecha cuatro de noviembre de dos mil trece, que declara improcedente el recurso de casación.

**DÉCIMO PRIMERO.**- Dicho ello, se pone en manifiesto que por los fundamentos precedentemente expuestos, la insuficiencia advertida contraviene el debido proceso, observándose una indebida motivación, tal como está previsto en el artículo 139, numerales 3 y 5, de la Constitución Política del Perú; debiendo la Sala revisora emitir nuevo pronunciamiento con una mayor solvencia, que solo se logrará con la valoración de los medios probatorios antes citados, actuados que guardan conexión con la pretensión postulada por Demetrio Morillo Miranda quien invoca ser propietario del inmueble ubicado en el lote 04 de la manzana “C”, de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario – distrito de Comas, de ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>), y que se encuentra dentro del área de mayor extensión de cuarenta mil doscientos metros cuadrados (40,200 m<sup>2</sup>), inscrita en la Ficha número 203295 y continuada en la Partida Electrónica número 42778281 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- En consecuencia, se configura la causal de infracción normativa procesal, no correspondiendo pronunciarse respecto a la causal de infracción normativa material denunciada.





**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación Nº 1822-2019  
Lima Norte  
Otorgamiento de Escritura Pública**

**IV. DECISIÓN**

Por tales fundamentos, y en aplicación del inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil; resolvieron:

- 4.1.** Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Demetrio Morillo Miranda, a folios quinientos cuarenta y siete; en consecuencia, **NULA** la resolución de vista de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho, que obra a folios quinientos cuatro, que revocando la sentencia apelada del ocho de enero de dos mil dieciocho, declara improcedente la demanda.
- 4.2.** **ORDENARON** que la Sala Civil de su procedencia expida nueva resolución con arreglo a ley, conforme a lo señalado en la presente resolución.
- 4.3.** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Demetrio Morillo Miranda contra la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora jueza suprema **Aranda Rodríguez**.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**DE LA BARRA BARRERA**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN DE LORA**

Cgb/jd