



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

Sumilla: "La sentencia de vista aplica el artículo 1412 del Código Civil, al constatar que la minuta en análisis contiene un contrato de compraventa, vía adjudicación de una Asociación y no un negocio jurídico gratuito, que corresponde al supuesto fáctico que plantea el caso, y en tal sentido no incurre en aplicación indebida del mencionado dispositivo, porque las partes pueden exigirse recíprocamente al cumplimiento de la formalidad respectiva".

Lima, once de agosto
de dos mil veinte.

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. -----**

I. VISTA: La causa número tres mil seiscientos veintiséis - dos mil dieciocho, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; integrada por los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Toledo Toribio, Yaya Zumaeta, Bustamante Zegarra y Linares San Román; luego de verificada la votación de acuerdo a ley, se emite la siguiente sentencia:

1.1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa - Ampaca**, con fecha veinte de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos siete del expediente principal, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y cinco, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos ochenta y ocho, que **confirmó** la sentencia de primera instancia comprendida en la resolución número diecinueve, expedida el tres de enero de dos mil diecisiete, obrante de fojas cuatrocientos tres, que declaró **fundada** la demanda sobre otorgamiento de escritura pública; en consecuencia ordenó que la demandada cumpla con otorgar y suscribir la correspondiente escritura pública de adjudicación a favor de los demandantes, respecto del predio ubicado en el lote 1154, en el lateral 12 de las Pampas de la



SENTENCIA
CASACION N°3626 – 2018
AREQUIPA

Estrella Cural, sección “J” distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa con un área de 1.6913.5 hectáreas, en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de realizarlo el juzgado en ejecución forzada con costas y costos; en los seguidos por Gerónimo Quispe Letona y otra contra la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa – Ampaca, sobre otorgamiento de escritura pública.

1.2. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante auto calificadorio, de fecha cuatro de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas sesenta y cinco, del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró, se declaró **procedente** el recurso de casación interpuesto por **Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa - Ampaca**, por las siguientes causales:

a) Infracción normativa por indebida aplicación del artículo 1412 e inaplicación del artículo 1625 del Código Civil; alega que, se desprende del contenido de la minuta de fecha dieciséis de junio de dos mil diez suscrito a favor de los demandantes, que los demandados solicitaron la extensión en el Registro de Escritura Pública de una “adjudicación en propiedad de terreno rústico”, siendo que en la cláusula tercera se indicó textualmente que la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa- Ampaca “adjudica el lote descrito” a favor de los ahora demandantes; por tanto, se concluye que la minuta referida contiene una adjudicación; agrega que, la referida adjudicación es en realidad una transferencia a título gratuito, ya que los otorgantes del acto no establecieron un “precio de venta”, sino una revaloración del bien adjudicado como así lo exige la donación; añade que, al no haberse constituido la adjudicación (donación) por escritura pública, ninguna de las partes puede compelerse a la otra a que se le otorgue dicho instrumento, ya que este debía ser formalizada voluntariamente, y no exigirse como ocurrió en el presente caso, puesto que para efectos de la validez de un negocio a título gratuito resulta



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

esencial bajo pena de nulidad, que dicho acto haya sido elevado a escritura pública.

b) Infracción normativa por inaplicación del IX Pleno Casatorio Civil – Casación N° 4442-2015-MOQUEGUA; sostiene que, el Colegiado Superior señala que no se estableció en el contrato, las condiciones para la eficacia o validez del acto jurídico, concluyendo que se trata de un acto válido; sin embargo, el *A-quo* y *Ad-quem* no observaron la naturaleza del negocio jurídico y si este por mandato de la ley exigía de formalidad establecida, debiendo en autos declarar su invalidez y en consecuencia la nulidad; por lo que siendo así la sentencia de vista se ha apartado inmotivadamente del IX Pleno Casatorio Civil - Casación N° 4442-2015-MOQUEGUA.

c) Infracción normativa del artículo 122 del Código Procesal Civil, del artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; sostiene que, la Sala Superior ha omitido justificar su decisión fáctica y jurídicamente, por lo que la misma debe declararse nula; agrega que, el Colegiado Superior se limita a transcribir los hechos que consideró más relevantes sin justificar su decisión en el derecho, ni en los hechos expuestos por las partes (en su escrito de apelación e informe oral). Por lo que la sentencia impugnada debe ser declarada nula.

II. CONSIDERANDO

PRIMERO: ANTECEDENTES

Previo al análisis y evaluación de las causales expuestas en el recurso de casación, resulta menester realizar un breve recuento de las principales actuaciones procesales:

1.1. DEMANDA: Mediante escrito, obrante a fojas diez y subsanado a fojas diecinueve, Gerónimo Quispe Letona y Gladis Irma Polanco de Quispe interpusieron demanda de otorgamiento de escritura pública contra la Asociación



SENTENCIA
CASACION N°3626 – 2018
AREQUIPA

Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa – Ampaca, postulando la siguiente **pretensión principal**: Que la demandada proceda a otorgarles la correspondiente escritura pública del lote 1154 ubicado en el lateral 12 de las Pampas de la Estrella Cural, sección “J” distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa con un área de 1.6913.5 hectáreas que fue adquirido mediante contrato minuta de adjudicación de fecha dieciséis de junio de dos mil diez.

1.2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: Mediante resolución número diecinueve, de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos tres, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declaró **fundada** la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, disponiendo que la demandada cumpla con otorgar y suscribir la correspondiente escritura pública de adjudicación a favor de los demandantes, respecto del mencionado predio, en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de realizarlo el juzgado en ejecución forzada con costas y costos. Ante esta sentencia la parte accionante interpuso el recurso de apelación como se observa fojas cuatrocientos cincuenta y seis.

1.3. SENTENCIA DE VISTA: emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos ochenta y ocho, que **confirmó** la sentencia de primera instancia **fundada** la demanda sobre otorgamiento de escritura pública.

SEGUNDO: ANOTACIONES PREVIAS SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN

2.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del Derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino



SENTENCIA
CASACION N°3626 – 2018
AREQUIPA

que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

2.2. En ese entendido la labor casatoria es una función de cognición especial, sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, ejerciendo como vigilantes el control de derecho, velando por su cumplimiento “y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional”¹, revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo a la normatividad jurídica, correspondiendo a los Jueces de Casación cuestionar que los Jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

2.3. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, ésta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, siendo más bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

2.4. Asimismo, por causal de casación, se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso², debiendo sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la Ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la

¹ HITTERS, Juan Carlos. Técnicas de los Recursos Extraordinarios y de la Casación. Librería Editora Platense, Segunda Edición, La Plata, página 166.

² MONROY CABRA, Marco Gerardo. Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo.

2.5. Ahora bien, habiéndose admitido el recurso de casación por infracción normativa de carácter procesal (**infracción normativa del artículo 122 del Código Procesal Civil, artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**), como de naturaleza material (**infracción normativa por indebida aplicación del artículo 1412 e inaplicación del artículo 1625 del Código Civil, e infracción normativa por inaplicación del IX Pleno Casatorio Civil – Casación N° 4442-2015-MOQUEGUA**), corresponde en primer lugar iniciar con el análisis de la infracción de normas de carácter procesal, desde que, si por ello se declarara fundado el recurso, carecería de objeto emitir pronunciamiento en torno a las infracciones normativas materiales invocadas por la parte recurrente en el escrito de su propósito y, si por el contrario, se declarara infundada la referida infracción procesal, correspondería emitir pronunciamiento respecto de la causales de orden material.

TERCERO: DE LA INFRACCIÓN DE ORDEN PROCESAL

3.1. SOBRE LA INFRACCIÓN NORMATIVA DEL INCISO 5 DEL ARTÍCULO 139 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ, DEL ARTÍCULO 122 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y ARTÍCULO 12 DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL

3.1.1 La casacionista denuncia la vulneración del derecho la debida motivación de las resoluciones judiciales, **contenido en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, así como en el artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.**

3.1.2. Ingresando al análisis de las causales procesales, se debe precisar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139 inciso 3 de



SENTENCIA
CASACION N°3626 – 2018
AREQUIPA

la Constitución Política del Estado, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”³. Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (Juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”⁴

3.1.3. En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado⁵. Igualmente el derecho a la motivación, encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, incluida como garantías procesales en el artículos 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Transitoria de la Constitución Política), estableciendo que es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que

³ Sentencia del Tribunal Constitucional N°7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5

⁴ LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.

⁵ Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan (...).



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos, pruebas –y en este caso pretensiones de la demanda– han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos⁶; asimismo, se señala que: “(...) *la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática (...)*”⁷. Lo que constituye a su vez en un deber de los Órganos Jurisdiccionales.

3.1.4. En el mismo sentido, sobre el derecho a la motivación de resoluciones judiciales, Roger Zavaleta Rodríguez⁸, precisa que: “*Para fundamentar la decisión es indispensable que la conclusión contenida en el fallo responda a una inferencia formalmente correcta (justificación interna). Su observancia, sin embargo, no se limita a extraer la conclusión de las premisas predisuestas, pues también comprende una metodología racional en la fijación de aquellas (justificación externa). En lo posible las premisas deben ser materialmente verdaderas o válidas, según el caso, a fin de garantizar la solidez de la conclusión. En caso contrario esta no podría ser más fuerte que las premisas. Una decisión judicial está motivada si, y solo si, es racional. A su vez, una decisión es racional si, y solo si, está justificada interna y externamente. Mientras la justificación interna expresa una condición de racionalidad formal, la justificación externa garantiza racionalidad sustancial de las decisiones judiciales. (...)*”.

3.1.5. Entonces, el deber de motivación de las resoluciones judiciales, garantiza que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a

⁶ Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del 27 de enero de 2009, párrafo 153

⁷ Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de derechos Humanos de fecha 05 de agosto de 2008, fundamento 77.

⁸ Roger E. Zavaleta Rodríguez, “La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica”, Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL 2014, pág. 207-208.



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establecen los artículos 50⁹ inciso 6, 122¹⁰ incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, dicho deber implica que los juzgadores señalan en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a las que esta les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia; además, aquello debe concordarse con lo establecido en el artículo 22¹¹ del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que regula acerca del carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial.

⁹ Artículo 50.- Son deberes de los Jueces en el proceso:

6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

El Juez que inicia la audiencia de pruebas concluirá el proceso, salvo que fuera promovido o separado. El Juez sustituto continuará el proceso, pero puede ordenar, en resolución debidamente motivada, que se repitan las audiencias, si lo considera indispensable.

¹⁰ Artículo 122° del Código Procesal Civil. Las resoluciones contienen:

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado;

4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente

¹¹ Artículo 22.- Carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial. Las Salas Especializadas de la Corte Suprema de Justicia de la República ordenan la publicación trimestral en el Diario Oficial "El Peruano" de las Ejecutorias que fijan principios jurisprudenciales que han de ser de obligatorio cumplimiento, en todas las instancias judiciales.

Estos principios deben ser invocados por los Magistrados de todas las instancias judiciales, cualquiera que sea su especialidad, como precedente de obligatorio cumplimiento. En caso de que por excepción decidan apartarse de dicho criterio, están obligados a motivar adecuadamente su resolución dejando constancia del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos que invocan.

Los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la República pueden excepcionalmente apartarse en sus resoluciones jurisdiccionales, de su propio criterio jurisprudencial, motivando debidamente su resolución, lo que debe hacer conocer mediante nuevas publicaciones, también en el Diario Oficial "El Peruano", en cuyo caso debe hacer mención expresa del precedente que deja de ser obligatorio por el nuevo y de los fundamentos que invocan.



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

3.1.6. Así también, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, *“El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.”* El precepto contenido en la norma citada, es el conocido como el principio *“iura novit curia”* según el cual el Juez tiene el deber de aplicar la norma jurídica que corresponde a los hechos invocados; pues como órgano técnico que aplica el derecho, no está vinculado por el derecho que invoquen las partes, sino que debe resolver los autos conforme corresponda teniendo como único límite los hechos invocados por las partes, pues es en función a ellos que se limitará el debate y análisis probatorio. Dicho límite es conocido como el principio de congruencia, regulado en el segundo párrafo del citado artículo VII, según el cual el juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes; límite que se presenta como un complemento del principio de *iura novit curia* pues es coherente y razonable que corresponda a las partes exponer y probar únicamente el petitorio y los hechos que lo sustentan, y al juez efectuar la calificación jurídica de los mismos.

3.1.7. En cuanto a los argumentos de la parte recurrente, esencialmente manifiesta que la Sala Superior habría omitido justificar su decisión fáctica y jurídica, por lo que, la misma debe declararse nula; agrega que, el Colegiado Superior se limita a transcribir los hechos que consideró más relevantes sin justificar su decisión en el derecho, ni en los hechos expuestos por las partes, específicamente en su escrito de apelación e informe oral, por lo cual solicita que la sentencia impugnada se declare nula.

3.1.8. Ahora bien, de la revisión de la sentencia de vista, esta Sala Suprema verifica que la misma confirmó la sentencia apelada y se encuentra debidamente motivada y no se advierte la existencia de vicios insubsanables que conlleven a declarar su nulidad. Ello, debido a que, de la valoración conjunta de los medios probatorios presentados por las partes y admitidos en la audiencia única, el Colegiado Superior ha determinado que la demandada ha transferido la



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

propiedad del lote 1154, ubicado en el lateral 12 de las Pampas de la Estrella Cural, sección “J” distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa con un área de 1.6913.5 hectáreas a favor de los accionantes, sin ninguna condición, incluso se le permite transferir libremente el inmueble, salvo por el monto a resarcir a la Asociación en caso de venta del citado lote. Debe anotarse también que, si bien la demandada fue declarada rebelde por haber presentado su escrito de contestación de forma extemporánea, como se observa en la resolución número cinco, obrante a fojas cincuenta y siete del principal; no obstante ello, la misma ha participado a lo largo del proceso, ejerciendo su derecho de defensa, interponiendo los medios impugnatorios contra las resoluciones que le fueron adversas; por su parte, el juzgado de primera instancia ha incorporado pruebas de oficio, y requerido a la demandada los medios probatorios con la finalidad de dilucidar la controversia.

3.1.9. Respecto a la sentencia de vista recurrida, se observa que, desde el punto cuarto de la parte considerativa, la misma ha absuelto los agravios expuestos en el recurso de la apelación. De este modo, en cuanto al argumento de la apelante referente a que el demandante en su calidad de asociado solo habría cumplido con sus obligaciones hasta enero de dos mil quince, el Colegiado Superior señaló que de la minuta obrante a fojas cuatro y cinco, no se verifica que dichos aportes constituyan una condición para la eficacia y validez del acto jurídico contenido en el mismo documento. Asimismo, en el fundamento sexto, el Órgano Superior determinó que el juzgado de primera instancia ha cumplido con emitir un pronunciamiento con la debida motivación y tras haber valorado las pruebas aportadas al proceso en su conjunto, desestimando así los agravios del recurso de apelación, y confirmando la sentencia venida en grado.

3.1.10. En atención a las consideraciones expuestas, no se evidencia que la sentencia, materia de casación, haya incurrido en vulneración a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues como se ha desarrollado en los considerandos precedentes, el Colegiado Superior ha motivado la sentencia de vista al haber plasmado los argumentos que absolviendo cada uno de los agravios invocados en el recurso de apelación ha fundamentado de forma



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

adecuada y congruente su decisión. Por tal razón, del examen formal del recurso de casación, se aprecia que, el presente caso, no se han vulnerado las normas y principios de motivación contemplados en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, así como en el artículo 122 del Código Procesal Civil, y artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en tanto la sentencia de vista cumple con expresar las razones en las cuales basa su decisión, motivo por el cual debe declararse **infundado** este extremo del recurso de casación.

CUARTO: DE LAS INFRACCIONES DE ORDEN MATERIAL

4.1. SOBRE LA INFRACCIÓN NORMATIVA POR INDEBIDA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1412 DEL CÓDIGO CIVIL

4.1.1. Previamente a absolver la presente causal de orden material, se debe precisar en cuanto a la aplicación indebida que, de acuerdo con Manuel Sánchez-Palacios enuncia que, *“hay aplicación indebida cuando se actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en el proceso. El Juez ha errado en la elección de la norma, ha errado en el proceso de establecer la relación de semejanza o de diferencia que existe entre el caso particular concreto, jurídicamente calificado y la hipótesis de la norma. Por su parte, Calderón, Carlos y Alfaro, Rosario menciona que: “Existirá aplicación indebida (...) cuando se aplica una norma legal de manera errónea a determinado caso. Hay aquí una norma (la defectuosa) aplicada y una norma (la correcta) que se ha dejado de aplicar¹².”*

4.1.2. De lo anotado, este Colegio Supremo considera que, existe aplicación indebida cuando el juzgador aplica una norma que no es la pertinente para resolver el asunto en debate, y en su lugar deja de aplicar la norma que es la prevista para el supuesto fáctico que resuelve el caso.

¹² CALDERON, Carlos y ALFARO, Rosario. La Casación Civil en el Perú. Doctrina y Jurisprudencia. Editora Normas Legales S.A. Trujillo, Perú, 2001. Pág. 112.



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

4.1.3. La parte recurrente arguye que, se desprende del contenido de la minuta de fecha dieciséis de junio de dos mil diez, suscrita a favor de los actores, que la demandada solicitó la extensión en el Registro de Escritura Pública de una “adjudicación en propiedad de terreno rústico”, siendo que, en la cláusula tercera se indicó textualmente que la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa- Ampaca “adjudica el lote descrito” a favor de los demandantes; por tanto, se concluye que la minuta referida contiene una adjudicación; agrega que, la referida adjudicación es en realidad una transferencia a título gratuito, ya que los otorgantes del acto no establecieron un “precio de venta”, sino una valoración del bien adjudicado como así lo exige la donación; añade que, al no haberse constituido la adjudicación (donación) por escritura pública, ninguna de las partes puede compelerse a la otra a que se le otorgue dicho instrumento.

4.1.4. Absolviendo la causal, se debe tener presente que, si bien en sede casatoria no se analizan los hechos, ni los medios probatorios, ello no impide que esta Sala Suprema pueda verificar si la sentencia de vista teniendo en cuenta los agravios de la apelación ha analizado el acto jurídico que contiene la minuta, cuya formalización se reclama en la presente causa; apreciándose que la sentencia de vista en el punto cuarto de la parte considerativa ha cumplido con analizar el contenido de la minuta de fecha dieciséis de junio de dos mil diez bajo la denominación de “título de propiedad” y tras haber analizado las cláusulas del mismo, en las que hacen referencia a una “adjudicación” en razón de que los demandantes tienen la calidad de asociados y al haber cumplido con efectuar los aportes sociales, la demandada ha transferido la propiedad del lote 1154 ubicado en el lateral 12 de las Pampas de la Estrella Cural, sección “J” distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa con un área de 1.6913.5 hectáreas a favor de la parte demandante, transferencia pactada sin ninguna condición, incluso se le permite al actor transferir libremente el inmueble a un tercero, salvo por el monto a resarcir a la Asociación en caso de venta del citado lote, concluyendo el Colegiado Superior que se trata de una compraventa y no de un negocio jurídico a título gratuito, como lo pretende la recurrente.



SENTENCIA
CASACION N°3626 – 2018
AREQUIPA

4.1.5. Por otro lado, en cuanto al argumento de la apelante respecto de que el citado lote 1154 habría sido adjudicado a favor de otra persona (Clara Yanqui viuda de Mayta) mediante un sorteo en el año mil novecientos ochenta y ocho. La sentencia de vista ha establecido que, la impugnante no ha acreditado que dicho lote no haya estado libre de poder ser transferido a la fecha que se adjudicó a los demandantes, más aún cuando entre la fecha del sorteo y la adjudicación a los demandantes han pasado más de veinte años, por lo que, desestimó dichos alegatos, pues no se ha demostrado en el proceso que los demandantes no hayan sido favorecidos con la transferencia del lote en mención, lo que no impide, que en todo caso, la demandada o algún tercero afectado puedan hacer valer su derecho en otro proceso.

4.1.6. En ese orden de ideas, este Colegiado Supremo aprecia que cuando la sentencia de vista aplica el artículo 1412 del Código Civil, al constatar que la minuta obrante a fojas cuatro y cinco del principal, contiene un contrato de compraventa, no hace sino aplicar la norma que corresponde al supuesto fáctico que plantea el caso, y en tal sentido no incurre en aplicación indebida del mencionado dispositivo legal, pues, de conformidad con el mismo, las partes pueden exigirse recíprocamente al cumplimiento de la formalidad establecida para el acto jurídico celebrado.

4.1.7. Por tal razón, este Colegiado Supremo verifica que la sentencia de vista no ha incurrido en la infracción normativa por aplicación indebida del artículo 1412 del Código Civil, debiendo **desestimarse** el recurso de casación por la causal invocada.

4.2. SOBRE LA INFRACCIÓN NORMATIVA POR INAPLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1625 DEL CÓDIGO CIVIL.

4.2.1. En cuanto a la segunda causal de orden material, se debe tener presente que *“inaplicar una norma jurídica consiste en prescindir de la misma para resolver un caso en el que tenía vocación de ser aplicada; esto es, se resuelve el*



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

*caso concreto sin ajustarse a lo dispuesto en ella*¹³. Armónicamente la doctrina ha sostenido que: “La inaplicación de normas de derecho material o doctrina jurisprudencial (...) constituye el desconocimiento de la norma de derecho material en su existencia, validez o significado”¹⁴. Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado sobre el particular en la sentencia recaída en el Expediente N° 00025-2010-PI/TC del diecinueve de diciembre de dos mil once, que: “Con la expresión ‘inaplicación’ habitualmente se hace referencia a la acción de un operador jurídico consistente en ‘no aplicar’ una norma jurídica a un supuesto determinado. La base de este efecto negativo en el proceso de determinación de la norma aplicable puede obedecer a diversas circunstancias, no siempre semejantes. Puede ser corolario de un problema de desuetudo - cuando este es tolerado en un ordenamiento jurídico en particular, que no es el caso peruano-; obedecer a una *vacatio legis*; constituir el efecto de la aplicación de ciertos criterios de solución de antinomias normativas (...) o, entre otras variables, ser el resultado o efecto de una declaración de invalidez previa, esto es, de una constatación de ilegalidad/inconstitucionalidad, en caso se advierta la no conformidad de la norma controlada con otra de rango superior, o la afectación del principio de competencia como criterio de articulación de las fuentes en un sistema normativo”.

4.2.2. La Asociación impugnante señala que, en la cláusula tercera se indicó textualmente que la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa- Ampaca “adjudica el lote descrito” a favor de los demandantes; por lo cual alega que la minuta referida contiene una transferencia a título gratuito, ya que los otorgantes del acto no establecieron un “precio de venta”, sino una valoración del bien adjudicado como así lo exige la donación; la recurrente sostiene además, que en tanto se trata de un transferencia a título gratuito, resultaría aplicable el artículo 1625 del Código sustantivo que prevé que la donación de inmuebles debe hacerse por escritura pública bajo sanción de nulidad, y que al no haberse cumplido con dicha formalidad solemne, el acto

¹³ Dómenech G. “La Inaplicación Administrativa de Reglamentos Ilegales y Leyes Inconstitucionales” - 2001, p. 61

¹⁴ CALDERON, Carlos y ALFARO, Rosario. Op. Cit. Pág. 113.



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

jurídico contenido en la referida minuta resultaría inválido, solicitando por dichas razones que se declare improcedente la demanda.

4.2.3. Es pertinente anotar que, de la evaluación del contenido de la minuta de adjudicación de fecha dieciséis de junio de dos mil diez, y tal como se ha desarrollado en los considerandos anteriores, el Colegiado Superior ha determinado que dicho documento demuestra el acuerdo arribado entre los demandantes y la Asociación para transferir la propiedad del lote 1154 ubicado en el lateral 12 de las Pampas de la Estrella Cural, sección “J” distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, a favor de los demandantes, por ello al no tratarse de una transferencia de título gratuito o donación -según la tesis planteada por la recurrente-, no corresponde la aplicación del artículo 1625 del Código Civil, dado que el negocio jurídico contenido en dicho documento no se trata de una donación (en la que si es necesario para la validez del negocio a título gratuito que conste por escritura pública, bajo pena de nulidad), tanto más que a diferencia de la donación que es la transmisión del bien a título gratuito sin que medie contraprestación por dicha transmisión, en el caso de autos a los demandantes se les ha transferido en su condición de asociados y luego de haber cumplido con las aportaciones sociales pactadas, siendo la norma relevante para resolver la controversia el artículo 1412 del mismo cuerpo legal y no la norma cuya inaplicación sugiere la parte recurrente.

4.2.4. Por consiguiente, esta Sala Suprema no evidencia que la sentencia materia del recurso de casación haya incurrido en la infracción normativa por inaplicación del artículo 1625 del Código Civil, por ello, también corresponde **desestimarse** el recurso de casación en este extremo.

4.3. INFRACCIÓN NORMATIVA POR INAPLICACIÓN DEL IX PLENO CASATORIO CIVIL – CASACIÓN N° 4442-2015-MOQUEGUA

4.3.1. La Asociación recurrente sostiene que, el Colegiado Superior no habría observado la naturaleza del negocio jurídico contenido en la minuta de fecha dieciséis de junio de dos mil diez, a la luz de lo establecido en el IX Pleno Casatorio Civil - Casación N° 4442-2015-MOQUEGUA, citando para dichos



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

efectos el fundamento 69 en la cual se ha expuesto lo siguiente: “(...) *si el bien materia de trasferencia es un bien inmueble, el contrato de donación deberá celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad. Luego, si de acuerdo con el artículo 1412 del código civil que sustenta la pretensión de otorgamiento de escritura pública, las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública siempre que esta no constituya forma solemne legal, por lo que al no haberse observado dicha forma el referido contrato de donación es un contrato nulo (artículo 219.6 del Código Civil), y que como tal no produce ningún efecto jurídico, y por lo tanto, la demanda incurriría en causal de improcedencia por petitorio jurídicamente imposible, prevista actualmente en el inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil*”

4.3.2. Al respecto, este Colegiado Supremo debe precisar que, de conformidad con lo establecido en el IX Pleno Casatorio Civil - Casación N° 4442-2015-MOQUEGUA, en un proceso de otorgamiento de escritura pública, si bien el juez se centra en determinar si en realidad existe la obligación de formalizar un acto jurídico otorgado a favor de la parte demandante, esto no significa que el juez deba formalizar todo documento que se le presenta; por el contrario, el juzgado puede verificar en el proceso que el acto jurídico sea verosímil, así como verificar la presencia de los requisitos del acto jurídico y los propios del contrato, dado que sería absurdo solicitar que se cumpla con una formalidad que no se condice con la realidad y que además podría generar una situación de favorecimiento indebido a la parte que lo pide; por ello, debe hacer un examen sobre la existencia del presupuesto básico para lograr la formalidad, y que en el caso concreto, implicaría determinar si se trata de una transferencia a título gratuito u oneroso. No obstante, dicho análisis correspondería en la medida que del título se evidencie una nulidad manifiesta, o que las partes lo cuestionan o demuestran en el proceso, en la forma y oportunidad que establece la ley.

4.3.3. En el caso de autos, sin perjuicio de que la emplazada haya sido declarada rebelde, es de precisarse que, en su escrito de contestación de la demanda, obrante a fojas cuarenta y tres del principal, lejos de cuestionar la naturaleza jurídica del acto jurídico contenido en la minuta de fecha dieciséis de



SENTENCIA
CASACION N° 3626 – 2018
AREQUIPA

junio de dos mil diez, la Asociación demandada, básicamente ha referido que no se encuentra obligada a otorgar la escritura pública, por cuanto, el demandante solo habría cumplido con las obligaciones de aportes o cuotas sociales, de asistir a la asambleas de asociados, de acatar los acuerdos de la asamblea, y otros que les corresponden como asociados, hasta el mes de enero de dos mil quince; luego de lo cual el accionante habría dejado de cumplir con dichas obligaciones. Argumento, que fue absuelto por el Colegiado Superior en el sentido de que en el contrato no se estableció ninguna condición sobre el cumplimiento de obligaciones respecto a los aportes con la Asociación que afecten la validez de la adjudicación, por lo que la minuta de fecha dieciséis de junio de dos mil diez, que contiene el título de propiedad, resulta válida.

4.3.4. Luego, en la etapa de apelación, la Asociación impugnante ha sostenido que el citado lote 1154 habría sido adjudicado a favor de otra persona (Clara Yanqui viuda de Mayta) mediante un sorteo en el año mil novecientos ochenta y ocho y no al demandante; sin embargo, ello no fue acreditado, en razón de lo cual la sentencia de vista ratificó que se trata de una compraventa a favor de los demandantes, desestimando dichos alegatos, tanto más que no se verifica en autos un irregularidad o nulidad manifiesta respecto de la minuta, bajo análisis; determinando el Colegiado Superior que al no tratarse de un contrato a título gratuito, sino de una contraventa, resulta factible que las partes se puedan exigir el cumplimiento de la formalización de la compraventa contenida en él, de conformidad con el artículo 1412 del Código Civil.

4.3.5. En consecuencia, este Colegiado Supremo comprueba que la sentencia de vista ha sido expedida con sujeción a los parámetros establecidos en el IX Pleno Casatorio Civil, contenido en la Casación N° 4442-2015-MOQUEGUA, por lo cual no resulta amparable la invocada infracción normativa por inaplicación de dicho Pleno Casatorio, debiendo declararse también **infundado** este extremo del recurso de casación.

III. DECISIÓN



SENTENCIA
CASACION N°3626 – 2018
AREQUIPA

Por tales consideraciones, y en atención a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa – Ampaca**, de fecha veinte de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos siete del expediente principal, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y cinco, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos ochenta y ocho; en los seguidos por Gerónimo Quispe Letona y otra, contra la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa – Ampaca, sobre otorgamiento de escritura pública. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*, conforme a ley; y *los devolvieron*. **Juez Supremo Ponente: Bustamante Zegarra**

S.S.

PARIONA PASTRANA

TOLEDO TORIBIO

YAYA ZUMAETA

BUSTAMANTE ZEGARRA

LINARES SAN ROMÁN

Cgp/Cmp