

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**  
**CASACIÓN N° 767-2018**  
**DEL SANTA**  
**OBLIGACIÓN DE HACER**

*Sumilla: Podemos advertir que la sentencia de vista habría considerado que en el contrato no existen obligaciones específicas referidas a la obligación del demandante de gestionar el proceso de habilitación urbana; aunado a ello, se habrían desligado las obligaciones que emanan de la Ley N.º 29090.*

Lima, dieciocho de julio de dos mil veinticuatro. -

**AUTOS y VISTOS:** El 26 de enero del 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, entrando en funciones a partir del 1º de junio del 2023.

El expediente fue recibido en cumplimiento de lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ y atendiendo a lo expresado en el Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ, de fecha 7 de junio del 2023, a través del cual la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunicó que la entrega de los expedientes sería efectuada por el jefe de Mesa de Partes de la indicada sala suprema.

Por Resolución Múltiple N.º 2, del 9 de junio del 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplieran con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número setecientos sesenta y siete - dos mil dieciocho – Del Santa, con el expediente acompañado, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:



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

**CASACIÓN N° 767-2018  
DEL SANTA  
OBLIGACIÓN DE HACER**

**I. ASUNTO. -**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación<sup>1</sup> de fecha 4 de enero del 2018, interpuesto por la demandante **Junta Vecinal de la Urbanización Nery**, contra la sentencia de vista, contenida en la Resolución N° 21, de fecha 2 de octubre de 2017<sup>2</sup>, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, que **revocó** la sentencia contenida en la resolución N° 15 de fecha 05 de mayo del 2017, que declaró **fundada** la demanda, por lo que se procederá a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de conformidad con los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por el artículo 1 de la Ley N.º 29364 (los cuales, si bien fueron modificados recientemente por el artículo 1 de la Ley N.º 31591, resultan todavía aplicables a este caso en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final del Código Procesal Civil)<sup>3</sup>.

**II. ANTECEDENTES. -**

**2.1. Demanda:** Mediante escrito de fecha 15 de noviembre del 2013 obrantes a fojas 52 - 61, la demandante Junta Vecinal de la Urbanización Nery, representada por Ruder Isai Paredes Aguilar, interpone demanda en materia de obligación de hacer contra Armando Nery Crispín y Primitiva Espinoza Mercedes, en adelante demandados. El demandante establece como pretensión principal la obligación de

---

<sup>1</sup> Ver fojas 373.

<sup>2</sup> Ver fojas 344.

<sup>3</sup> Segunda Disposición Complementaria Final del Código Procesal Civil. - "Las normas procesales son de aplicación inmediata, incluso al proceso en trámite. **Sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior: las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos, los actos procesales con principio de ejecución y los plazos que hubieran empezado**". (lo resaltado es nuestro)



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

**CASACIÓN N° 767-2018  
DEL SANTA  
OBLIGACIÓN DE HACER**

hacer a fin de que los demandados cumplan con lo estipulado en la Ley N° 29090 “Ley de regulaciones de habilitaciones urbanas y edificaciones y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, respecto a las gestiones de adecuación para el reconocimiento como habilitación urbana del centro formal, conocido como “Urbanización Sector Nery”, con denominación registral “Fundo Laguna”. Asimismo, establece como pretensión accesoria se ordene a los demandados cumplir con efectuar los aportes gratuitos a los que se refiere el tercer, cuarto, quinto y sexto párrafo del artículo 3 de la Ley N.º 290990, destinados a recreación pública, servicios públicos complementarios y de educación, y otros fines , debiendo los demandados inscribirlos en el Registro de Predios, de acuerdo a las medidas perimétricas contempladas en los planos que adjuntaron con fecha 18 de octubre de 1999 (Reg. N.º 361) ante la Municipalidad Provincial de Huarmey.

Asimismo, se precisa como hechos que sustentan la demanda:

- a)** Refiere que, los moradores del sector Nery han adquirido en propiedad lotes de terreno con fines habitacionales, ofrecidos en venta por sus ex propietarios los demandados Armando Nery Crispin y Primitiva Espinoza Mercedes, dichos predios forman parte de la extensión del terreno ubicado en el Distrito y Provincia de Huarmey, Ancash, inscrito en la Partida N°07005060 de la Sección Especial de Predio Rurales.
- b)** Acotan que, al haber transferido la propiedad a través de compra y venta para fines habitacionales, los demandados están obligados a realizar las gestiones para el saneamiento físico y legal de dichas



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

**CASACIÓN N° 767-2018  
DEL SANTA  
OBLIGACIÓN DE HACER**

áreas, esto es, del reconocimiento como habilitación urbana, lo cual constituye el proceso de convertir un terreno rústico erizo en urbano, según el artículo 3 de la ley N° 29090.

c) A su vez, señalan que los demandados hasta la fecha pese al tiempo transcurrido, no han cumplido con finalizar los trámites del saneamiento físico legal del área cuyo proyecto lo denominaron Habilitación Urbana Progreso Nery, siendo el caso omiso el pedido de los moradores de dicha zona, habiéndoles cursado carta notarial, requiriendo iniciar las gestiones en un plazo improrrogable de cinco días, pero no han cumplido con su obligación.

**2.2.** Los demandados no presentaron su **contestación de la demanda**, por lo que, a través de la resolución número 04, que obra en folios 86, se declaró rebelde a los demandados Armando Nery Crispin y Primitiva Espinoza Mercede.

Asimismo, en la citada resolución se precisa que de la revisión de la demanda se advierte que ésta cumple con los requisitos de admisibilidad y procedibilidad establecidos en los artículos 130, 424 y 425 del Código Procesal Civil, por lo que en consecuencia se da por **SANEADO**.

**2.3. Sentencia de Primera Instancia:** Tramitada la demanda según su naturaleza, el Juzgado Mixto de la Provincia de Huarmey de la Corte Superior Del Santa, mediante sentencia contenida en la resolución N° 15, de fecha 5 de mayo de 2017, obrante a fojas 251 - 264, declaró fundada la demanda interpuesta, bajo los siguientes fundamentos:



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

**CASACIÓN N° 767-2018**

**DEL SANTA**

**OBLIGACIÓN DE HACER**

- a) Existe la obligación de los demandados Armando Nery Crispín y Primitiva Espinoza Mercedes de hacer el saneamiento físico de la Urbanización Nery, en razón que fue ofrecido como predio con fin habitacional, así como la obligación de respetar el área destinada para parque, en razón que, fue ofrecida y comprendida en los contratos de folios 21 a 26, celebrados por los demandados con sus actuales propietarios.
- b) En la obligación de hacer de los demandados, también se acredita con lo estipulado en el párrafo anterior, toda vez que, se corrobora con uno de los contratos celebrados, (ver folios 34 vuelta), ya que en la primera cláusula se ha dejado precisado que “se ha efectuado las gestiones para el cambio de uso a urbano ante el Ministerio de Agricultura y que ha sido aprobado por la Municipalidad”.
- c) El demandado estaba obligado a realizar el saneamiento, prueba de ello es que presentó el expediente técnico para inicio del saneamiento ante la Municipalidad Provincial de Huarmey (folio 164 a 242), lo que se corrobora con el asiento D00001 de cargas y gravámenes, de la Ficha Registral N° 07005060 (folio 8, predio materia de litis) en el que se realizó la anotación preventiva de la solicitud de declaración de propiedad por regularización por tracto sucesivo, con fecha 21 de julio de 2009, respecto del área de 9.0518 m<sup>2</sup>, a favor de los poseedores de predios matrices que ocupan Centros Urbanos Informales.
- d) Se aprecia carta N.° 005-20212MPH-DDU-HUN, de fecha 22 de agosto del 2002, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey, mediante la cual le hace conocer al demandando,



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

**CASACIÓN N° 767-2018**

**DEL SANTA**

**OBLIGACIÓN DE HACER**

Armando Nery Crispín, que por acuerdo de consejo ampliado hasta el 29 de agosto la amnistía concedió el pago de 50% del total de la deuda por concepto de derecho de habilitación urbana, en atención al proceso de saneamiento de su propiedad (materia de litis), lo cual no ha sido cumplido por el demandado; por tanto, se encuentra en la obligación de hacer el saneamiento físico.

En consecuencia, de acuerdo a los fundamentos expuestos, el Juzgado Mixto de la Provincia de Huarmey de la Corte Superior Del Santa resolvió se ordene a los demandados cumplir con hacer las gestiones de adecuación para el reconocimiento como Habilitación Urbana del Centro Urbano Informal conocido como Urbanización y/o Sector Nery ante la Municipalidad Provincial de Huarmey; asimismo, que cumplan con respetar el área destinada para recreación pública, servicios públicos complementarios y de educación en la Habilitación Urbana del Centro Urbano Informal; y, finalmente, cumplan con el pago de costas y costos del proceso.

**2.4. Recurso de apelación:** Mediante escrito de fecha 19 de mayo de 2017, obrantes a fojas 308 - 314, los demandados Armando Nery Crispín y Primitiva Espinoza Mercedes interponen recurso de apelación con los siguientes fundamentos:

- a) Que se trata de un bien de propiedad privada y conforme a los contratos de compra venta de lotes de terreno realizados desde 1987 en ninguna de las cláusulas existe un compromiso por parte de los recurrentes de sanear los lotes de terrenos vendidos, y que por tratarse de contratos de carácter privado y bilaterales solo tienen derecho de incoar las partes y no terceras personas.



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

**CASACIÓN N° 767-2018  
DEL SANTA  
OBLIGACIÓN DE HACER**

- b)** Que el señor Ruder Isai Paredes Aguilar presentó un certificado médico particular y el A quo sin criterio legal dejó sin efecto la resolución N°5 y reprogramó nuevamente la audiencia de pruebas.
- c)** Que el A quo concedió una medida cautelar innovativa de un área que no corresponde, sin pedir información al área de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Huarmey.
- d)** Que, conforme al petitorio de la demanda se solicita el reconocimiento como habilitación urbana de un área de 90518.45 m<sup>2</sup>, área que no corresponde en su totalidad a la urbanización Nery, porque 60000 m<sup>2</sup> es de su propiedad y está dedicado a la agricultura con sembrío de espárragos.

**2.5. Sentencia de vista:** Apelada la mencionada sentencia, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, mediante sentencia de vista contenida en la resolución N° 21, de fecha 02 de octubre de 2017, obrante a fojas 344 - 350, **revocó** la sentencia de vista, bajo los siguientes fundamentos:

- a)** No existe conexión lógica entre las obligaciones que se pactaron en los referidos contratos y la naturaleza de la obligación que se peticiona, ya que se está solicitando la obligación del vendedor de gestionar los trámites para la habilitación urbana de un terreno rural conforme a la Ley N.º 29090, sin que exista un compromiso por parte de este, y más aún si dicho procedimiento se encuentra regulado en un trámite predeterminado sujeto a supervisión, y fiscalización por parte de un tercero de acuerdo a su competencia



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

**CASACIÓN N° 767-2018**

**DEL SANTA**

**OBLIGACIÓN DE HACER**

como lo es la Municipalidad Provincial de Huarmey, así como también la intervención de una comisión técnica, la elaboración de proyectos especializados, cumpliendo la normatividad técnica vigente, actuaciones que van más allá de lo pactado entre las partes intervinientes en los contratos citados.

- b)** Por tanto, señala que se deja a salvo el derecho de los adquirentes en caso de considerar que se ven afectados sus derechos de propiedad a interponer la acción que les franquea al respecto, pero no pedirlo a través de un proceso de obligación de hacer, en tanto no exista dicha obligación, máxime si la ley regula como actores de dicho procedimiento a los administrados entendidos como a los solicitantes de la Licencia, los cuales pueden ser los propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso, o quien, asimismo la ley señala que en caso el administrado no sea el propietario, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho de habilitar y de ser el caso a edificar, situación que no se presenta en el caso concreto ya que los demandados no han cuestionado los contratos de compra y venta celebrados, razón por lo cual nada obsta para que sean solicitados por estas personas al tener la condición de propietarios, en consecuencia, la demanda deviene en improcedente, de conformidad con el inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil.

**III. PROCEDENCIA DEL RECURSO. -**

Mediante resolución de fecha 17 de noviembre de 2023, obrante a fojas 150 - 161 del cuadernillo de casación, la Sala Civil Transitoria de esta



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

**CASACIÓN N° 767-2018  
DEL SANTA  
OBLIGACIÓN DE HACER**

Corte Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de:

- a) Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar y 2 del Código Procesal Civil y excepcionalmente del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**

Sostiene que se configura la falta de tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de defensa de sus derechos, pues en el presente caso el propietario de los terrenos sobre el cual se ha edificado el centro urbano informal Nery – Huarmey no podría jamás lograr el saneamiento físico de su zona; considera que los demandados son los únicos legitimados por ley para realizar las gestiones de habilitación urbana con los respectivos aportes obligatorios, lo contrario significaría vivir por siempre en la informalidad y permitir que los demandados sigan disponiendo de dicho terreno, hasta desaparecer las áreas destinadas a recreación pública y otros, lo que ofreció respetar considerando el expediente técnico para el inicio del saneamiento ante la Municipalidad Provincial de Huarmey lo que se corrobora con el Asiento D00001 del rubro cargas y gravámenes de la Partida Registral número 07005060.

- b) Infracción normativa del artículo 1148 del Código Civil y de la Ley N.º 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por la Ley N.º 30494 y reglamentada mediante Decreto Supremo N.º 011-2017-VIVIENDA.**



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

**CASACIÓN N° 767-2018**

**DEL SANTA**

**OBLIGACIÓN DE HACER**

Alega que la Sala Superior reconoce la existencia de normatividad aplicable a la materia para concretar una habilitación como es el caso de la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por la Ley número 30494 y reglamentada mediante Decreto Supremo N.º 011-2017-VIVIENDA; no obstante ello, no la ha aplicado para resolver la incertidumbre llevada a juicio, pues ha aplicado incorrectamente el artículo 1148 del Código Civil, siendo así, resulta erróneo considerar de manera aislada como fuente de obligaciones únicamente a los contratos, dejando de lado la obligatoriedad de la referida Ley N.º 29090.

Indica que si bien la Sala Superior ha señalado que dicho trámite de saneamiento se encuentra sujeto a supervisión y fiscalización por parte de un tercero, así como la intervención de una comisión técnica, elaboración de proyectos especializados, cumpliendo con la normatividad técnica vigente; no obstante, ello, menciona que este procedimiento debe ser a costo y cargo de los propietarios de los predios.

**IV. MATERIA CONTROVERTIDA. -**

La materia jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior al revocar la sentencia de vista omitió, en su evaluación, lo establecido en el artículo I del Título Preliminar y el artículo 2 del Código Procesal Civil<sup>4</sup>, el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.

---

<sup>4</sup> Código Procesal Civil.

**Artículo I.-** Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.  
(...)



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

**CASACIÓN N° 767-2018**

**DEL SANTA**

**OBLIGACIÓN DE HACER**

Posteriormente, de no hallarse infracción normativa procesal, corresponderá analizar si es que hubo vulneración o no al artículo 1148 del Código Civil<sup>5</sup> y la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA. -**

**5.1. Respecto al recurso de casación:**

**PRIMERO.** - Respecto a la invocada infracción de los artículos I del Título Preliminar y 2 del Código Procesal Civil, así como del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, hacen referencia a la “*tutela jurisdiccional efectiva*” y la relación de ésta con la resolución de conflictos por parte de los órganos jurisdiccionales. Del mismo modo, el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú establece la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional como principios y derechos de la función jurisdiccional, al igual que la debida motivación escrita de las resoluciones judiciales emitidas en todas las instancias, recogido en el inciso 5 del mismo cuerpo normativo. Por ello, resulta pertinente traer a colación algunos apuntes a manera de marco legal, doctrinal y jurisprudencial sobre los principios constitucionales y legales que emergen de la función jurisdiccional.

---

**Artículo 2.-** Por el derecho de acción todo sujeto, en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y en forma directa o a través de representante legal o apoderado, puede recurrir al órgano jurisdiccional pidiendo la solución a un conflicto de intereses intersubjetivo o a una incertidumbre jurídica.

Por ser titular del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, el emplazado en un proceso civil tiene derecho de contradicción.

<sup>5</sup> **Código Civil.**

**Plazo y modo de obligaciones de hacer**

**Artículo 1148.-** El obligado a la ejecución de un hecho debe cumplir la prestación en el plazo y modo pactados o, en su defecto, en los exigidos por la naturaleza de la obligación o las circunstancias del caso.



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

**CASACIÓN N° 767-2018  
DEL SANTA  
OBLIGACIÓN DE HACER**

El derecho a la **tutela procesal efectiva** comprende tanto el derecho de acceso a la justicia como el derecho al debido proceso. Asimismo, tiene un plano formal y otro sustantivo o sustancial<sup>6</sup>. El primero hace referencia a todas las garantías del procedimiento; el segundo, a su vez, hace referencia al análisis de razonabilidad y proporcionalidad de la medida adoptada de tal forma que deberá analizarse la relación existente entre la sanción impuesta y la conducta imputada. En ese sentido, puede entenderse que la tutela jurisdiccional efectiva está integrada por el derecho de acceso a la jurisdicción y al proceso, el derecho al debido proceso y a la efectividad de las decisiones judiciales finales.

Acorde a lo señalado, el Tribunal Constitucional en el fundamento seis (06) de la sentencia recaída en el Expediente N.º 0763-2005-PA/TC, señaló que:

*“(...) la tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitorio. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no solo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este*

---

<sup>6</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N.º 53962005-AA/TC. Fundamento 8.



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

**CASACIÓN N° 767-2018**

**DEL SANTA**

**OBLIGACIÓN DE HACER**

último materializado con una mínima y sentada dosis de eficacia” (lo subrayado es nuestro)

A su vez, como se señaló en párrafos anteriores, uno de los componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la “motivación de las resoluciones judiciales”, recogido en el numeral 5 del artículo 139° de la Carta Magna, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que la justifiquen lógicamente y razonablemente, sobre la base de los hechos acreditados en el proceso y el derecho aplicable al caso y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquéllos dentro de la controversia. Es así que, de acuerdo a ZAVALA, “(...) 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 predispuestas, 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” (lo subrayado es nuestro)

**SEGUNDO.** - En ese sentido, el deber de motivar no se configura en la exteriorización del camino mental seguido por el juez para dictar una resolución, sino -por el contrario- en la existencia de justificación racional y lógica que sustente lo que decide. Es decir, se trata de una justificación



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

**CASACIÓN N° 767-2018  
DEL SANTA  
OBLIGACIÓN DE HACER**

racional que es, a la vez, interna y externa. La primera consiste en verificar que el paso de las premisas a la conclusión es lógica y deductivamente válida; por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas<sup>7</sup>, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera<sup>8</sup>.

**TERCERO.** - Al respecto, en el caso concreto, como justificación interna se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente:

- a) Como **premisa normativa** la sentencia de vistas ha considerado el artículo 1148 del Código Civil, referido a la ejecución de las obligaciones de hacer, tomando como principales las obligaciones pactadas entre las partes en el contrato.
- b) Como **premisa fáctica** la Sala Civil Superior ha señalado que no existe conexión lógica entre las obligaciones que se pactaron en el contrato con la obligación peticionada por los demandantes, respecto al deber de los demandados de gestionar la los trámites para la habilitación urbana.
- c) Como **conclusión** la Sala Civil Superior revocó la resolución de auto, declarando improcedente la demanda interpuesta por los demandantes.

---

<sup>7</sup> ATIENZA, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales.

<sup>8</sup> MORESO, Juan José y VILAJOSANA, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.



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

**CASACIÓN N° 767-2018**

**DEL SANTA**

**OBLIGACIÓN DE HACER**

En ese orden de ideas, en *prima facie* la justificación interna esgrimida en las premisas adoptadas por la Primera Sala Civil Superior pueden considerarse como adecuadas, toda vez que, de acuerdo a la lectura del expediente, no “existiría” en los contratos una cláusula específica que desarrolle la obligación del vendedor de realizar las gestiones para la habilitación urbana; sin embargo, podría advertirse atisbos (la especificación de la ubicación de las propiedades frente al parque, el inicio de trámite de habilitación urbana presentado por el vendedor, entre otros) durante el perfeccionamiento del contrato en las tratativas, que podrían hacer suponer que el vendedor sí ofreció las propiedades como urbanas y no como predios rurales, además de las obligaciones dispuestas en la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, que supondrían obligaciones por mandato de ley.

Sobre estas, podemos señalar que el A quo fundamentó que las obligaciones emanadas de la Ley N.º 29090 no tendrían conexión lógica debido a que estas no son fuente del contrato, es decir, no fueron pactadas en el contrato; por lo que, las emanadas de la ley son obligaciones cuya ejecución es pasible de realizar de manera externa o independientemente por los demandantes en su calidad de propietarios. A fin de sustentar dicha posición, en la sentencia de vista se citó lo regulado en el artículo 8, de la citada ley, el cual prescribe que “*Están obligados a solicitar las licencias a que se refiere la presente Ley, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso o todos aquellos titulares que cuentan con derecho a habilitar y/o edificar*” (considerando 11 de la resolución N.º 21). De la lectura del citado artículo puede interpretarse que los



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

**CASACIÓN N° 767-2018**

**DEL SANTA**

**OBLIGACIÓN DE HACER**

demandantes en su calidad de actuales propietarios pueden solicitar, de manera independiente, ante la entidad pública competente, la licencia de habilitación urbana; sin embargo, el justiciable no consideró lo regulado en el artículo 3, del mismo cuerpo normativo, que establece que:

“(…)

*El proceso de habilitación urbana requiere efectuar aportes gratuitos para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, que son áreas edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado.*

*Los propietarios y/o promotores de las habilitaciones urbanas deberán efectuar, a título gratuito, aportes obligatorios para recreación pública, servicios públicos complementarios y de educación, y otros fines, en lotes regulares edificables, los que se inscribirán en el Registro de Predios.*

(…)”

Al respecto, de acuerdo lo señalado por el *A quo*, los demandantes en calidad de propietarios podrían iniciar las gestiones para la habilitación urbana, lo cual supondría, desde ese punto y de acuerdo al artículo 3, que tendrían que realizar aportes gratuitos, destinados a la recreación pública (parques) o servicios públicos, lo cual se configuraría como imposibilidad material, debido a que el metraje (área del predio) de las propiedades adquiridas imposibilita el aporte obligatorio en el proceso de habilitación urbana. En ese sentido, quedaría sentado que la norma hace referencia al demandado en su calidad de propietario original, toda vez que las dimensiones del predio original hacen posible la dación de aportes obligatorios para recreación pública, servicios públicos



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

**CASACIÓN N° 767-2018  
DEL SANTA  
OBLIGACIÓN DE HACER**

complementarios y de educación, entre otros fines. Por ello, podría concluirse que la obligación del proceso de habilitación urbana recaería en el demandado, en su calidad de propietario original, lo cual no fue advertido ni tomado en cuenta por el *A quo* en la evaluación y fundamentación de la resolución N° 21.

**CUARTO.** – A su vez, en la citada resolución, se hace referencia a la no existencia de conexión lógica entre las obligaciones que se pactaron en los referidos contratos y la naturaleza de las obligaciones emanadas de la Ley N.º 29090.

Al respecto, de acuerdo al artículo 1148 del Código Civil “*El obligado a la ejecución de un hecho debe cumplir la prestación en el plazo y modo pactados o, en su defecto, en los exigidos por la naturaleza de la obligación o las circunstancias del caso*”. De la lectura, puede desprenderse que las obligaciones se ejecutan de acuerdo al “modo pactado”; por la “naturaleza de la obligación” y por “las circunstancias del caso”. Al respecto, de acuerdo a FREYRE, las obligaciones provienen de dos fuentes “(i) *Obligaciones provenientes de fuente privada –autonomía de la voluntad–; y, (ii) obligaciones provenientes de la soberanía estatal*” por lo que acota “*No vale la pena, por ello, que en el Derecho moderno nos enfrasquemos en analizar las singularidades de cada acto jurídico o hecho jurídico, pues toda obligación, necesariamente, emana de la voluntad o de la ley.*”<sup>9</sup> En ese orden de ideas, puede desprenderse que en las obligaciones existe el deber de ejecutar o de cumplimiento por un hecho previamente pactado o, en su defecto, por lo dispuesto por un mandato de ley.

---

<sup>9</sup> Mario Castillo Freyre. “SOBRE LAS OBLIGACIONES Y SU CLASIFICACIÓN”. Revista THEMIS, PUCP. Págs. 211 y 212.



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

**CASACIÓN N° 767-2018**  
**DEL SANTA**  
**OBLIGACIÓN DE HACER**

Asimismo, es de tener en cuenta que, las obligaciones pueden ser “de dar” y “de hacer” y, en palabras de FREYRE, puede establecer que dentro de las obligaciones de dar exista obligaciones de hacer, y viceversa, *“Ahora bien, en las obligaciones de dar también podría haber un hacer, que consistiría en la entrega del bien. Y en las obligaciones de hacer puede existir un dar o un entregar”*. Aunado a ello, la coexistencia de obligaciones puede clasificarse en: conjuntivas, alternativas y facultativas. La primera hace referencia a aquellas obligaciones con pluralidad de prestaciones en las que el deudor tiene que cumplir todas ellas; a su vez, la segunda establece que, cuando existen diversas prestaciones, el deudor debe cumplir por completo solamente una de ellas; y, por último, la tercera hace referencia en los casos en el que el deudor puede escoger o sustituir el cumplimiento de la obligación por una accesoria.

**QUINTO.** - Al respecto, en el caso concreto la sentencia de vista habría tomado en cuenta solo las obligaciones pactadas en el contrato, las cual se ciñen en la obligación “de dar”, esto es, que, en un contrato de compraventa, la obligación principal se manifiesta en la entrega del bien frente a la contraprestación del pago; por otro lado, la citada sentencia no tomó en cuenta las obligaciones emanadas por mandato de ley, aduciendo que estas no tenían conexión lógica con las obligaciones del contrato, pese a que, de acuerdo a lo desarrollado en el considerando tercero y las pruebas ofrecidas por el demandante respecto a la intencionalidad del demandado de urbanizar su predio<sup>10</sup>, denota que los

---

<sup>10</sup> Se advierte, de la lectura del expediente, que el demandante habría iniciado el proceso de habilitación urbana, como consta en la carta de fecha 21 de octubre del 1999 con Hoja de Trámite N° 3061, en la que se alcanzó el expediente técnico correspondiente la Municipalidad Provincial de Huarney, la cual respondió a la



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

**CASACIÓN N° 767-2018  
DEL SANTA  
OBLIGACIÓN DE HACER**

predios se habrían ofrecido con fines habitacionales; en ese sentido, las obligaciones establecidas en la Ley N.º 29090 coexistirían con las obligaciones emanadas del contrato, ya que, si uno adquiere un predio con fines habitacionales, espera que el vendedor realice los trámites para urbanización de la zona donde se localiza el predio adquirido. En ese sentido, las obligaciones emanadas del contrato y las establecidas en la ley tendrían calidad de conjuntivas, ello debido a que ambas son de obligatorio cumplimiento, esto es, la primera por pacto entre las partes y las segundas por mandato imperativo de la ley.

**SEXTO.** – En ese orden de ideas, podemos advertir que la sentencia de vista habría considerado que en el contrato no existen obligaciones específicas referidas a la obligación del demandante de gestionar el proceso de habilitación urbana; aunado a ello, se habrían desligado las obligaciones que emanan de la Ley N.º 29090, toda vez que ellas estarían supeditadas a un procedimiento determinado y a una supervisión por parte de un tercero de acuerdo a la competencia de la Municipalidad Provincial de Huarney.

Sobre el particular, debe tenerse en cuenta lo prescrito en el artículo III, del Código Procesal, respecto a que *“El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este Código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho*

---

solicitud con Carta N° 005-2002-MPH-DDU-HUN; a su vez, la cláusula en un contrato de compraventa que manifiestamente precisa que “se han efectuado las gestiones de cambio uso a urbano.



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

**CASACIÓN N° 767-2018**

**DEL SANTA**

**OBLIGACIÓN DE HACER**

*procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso". (lo subrayado es nuestro).*

En ese sentido, consideramos que la resolución de vista no habría valorado las pruebas obrantes y las circunstancias especiales del caso, deviniendo en una decisión parcial. Es así que, resulta pertinente que se profundice en la motivación y fundamentación de la sentencia, con la finalidad de sustentar la vinculación o no de las obligaciones emanadas de la Ley N.º 29090.

**SÉPTIMO.** - En ese sentido, al haberse estimado las infracciones procesales alegadas por la recurrente, carece de objeto emitir pronunciamiento sobre la Infracción normativa del artículo 1148 del Código Civil<sup>11</sup> y la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, correspondiendo que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento tomando en consideración los vicios procesales en que se ha incurrido.

**OCTAVO.** - Del mismo modo, se acredita la infracción del artículo I del Título Preliminar y el artículo 2 del Código Procesal Civil<sup>12</sup>, así como del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, que hacen referencia a la tutela jurisdiccional efectiva, toda vez que la

---

<sup>11</sup> Código Civil.

**Plazo y modo de obligaciones de hacer**

**Artículo 1148.-** El obligado a la ejecución de un hecho debe cumplir la prestación en el plazo y modo pactados o, en su defecto, en los exigidos por la naturaleza de la obligación o las circunstancias del caso.

<sup>12</sup> Código Procesal Civil.

**Artículo 1.-** Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

(...)

**Artículo 2.-** Por el derecho de acción todo sujeto, en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y en forma directa o a través de representante legal o apoderado, puede recurrir al órgano jurisdiccional pidiendo la solución a un conflicto de intereses intersubjetivo o a una incertidumbre jurídica.

Por ser titular del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, el emplazado en un proceso civil tiene derecho de contradicción.



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

**CASACIÓN N° 767-2018  
DEL SANTA  
OBLIGACIÓN DE HACER**

sentencia de vista no habría valorado las pruebas idóneamente, por lo que la razonabilidad y la justificación de la decisión esgrimida contiene vicios de motivación.

**VI. CONCLUSIÓN. -**

La sentencia emitida por las instancias no estuvo debidamente motivada, en el extremo que no sustentó, adecuadamente, la no conexión lógica y circunstancial entre las obligaciones pactadas en el contrato y las emanadas de la Ley N.º 29090, configurándose una infracción normativa al inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, y, por ende, del artículo 196 del Código Procesal Civil, por lo que corresponde declarar fundado el recurso de casación.

**VII. DECISIÓN. -**

Por estas consideraciones declararon: **FUNDADO** el recurso de casación de fecha 04 de enero del 2018, interpuesto por la demandante **Junta Vecinal de la Urbanización Nery**; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 21, de fecha 02 de octubre del 2017, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa; y, **ORDENARON** que la citada Sala Superior Civil emita nuevo pronunciamiento, tomando en consideración los fundamentos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley, bajo responsabilidad; en el proceso civil seguido por el recurrente contra Armando Nery Crispin y Primitiva Espinoza Mercedes, sobre obligación de hacer. *Notifíquese*. Interviene el juez supremo Florián Vigo por licencia del juez supremo



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

**CASACIÓN N° 767-2018  
DEL SANTA  
OBLIGACIÓN DE HACER**

Arias Lazarte. Interviene como ponente el juez supremo **Zamalloa Campero**.

**S.S.  
BUSTAMANTE OYAGUE  
CABELLO MATAMALA  
DE LA BARRA BARRERA  
FLORIÁN VIGO  
ZAMALLOA CAMPERO**

Sirc/Jlp