

# **UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**

## **Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**

### **Escuela Profesional de Derecho**



### **TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

#### **VALORACIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO “PREPARATORIO” Y LA MALA FE EN EL PROCESO DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Para optar	:	El título profesional de Abogada
Autor	:	Bach. Rivas Villalva Rosa Roxana
Asesor	:	Abog. Capcha Delgado Guillermo
Línea de investigación	:	Desarrollo Humano y Derecho
Fecha de inicio y de culminación	:	17.05.2024 - 10.06.2024

HUANCAYO – PERÚ

2024

**HOJA DE JURADOS REVISORES**

DR. POMA LAGOS LUIS ALBERTO

Decano de la Facultad de Derecho

DR. PEREZ VICTORIA JESUS RICARDO

Docente Revisor Titular 1

MTRO. NUÑEZ FUENTES VICTOR ALBERTO

Docente Revisor Titular 2

MTRO. RIVERA PAUCARPURA ANGELA MARIA

Docente Revisor Titular 3

ABG. DIAZ ÑAUPARI EDUARDO ALBERTO

Docente Revisor Suplente

## **DEDICATORIA**

A mi amado hijo Eidrajan Luka, mi tan esperado bebe, su llegada aperturó un espacio para la culminación de este informe y el inicio de nuevos proyectos. Y a mi amada hija Noa Mariana, por el tiempo que no estuve con ella para poder estudiar esta hermosa carrera.

## AGRADECIMIENTO

Con afecto a los que dirigen la Universidad Peruana Los Andes, con cariño a los profesionales de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Escuela Profesional de Derecho por las sabias enseñanzas para la culminación del trabajo intelectual y aporte al campo del Derecho.

A los catedráticos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Escuela Profesional de Derecho por todo el conocimiento práctico y teórico brindado.

A los especialistas y magistrados de la Corte Superior de Justicia de Junín, fundamentalmente al recurso humano de la oficina de los Juzgados Civiles, por su soporte en la obtención del material completo para el análisis e interpretación y argumentación.

Al Ministerio de Cultura, mi centro de labores por todos los logros que me ha dado. Y en especial a Javier Rojas León - Director de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Junín, por sus permisos y licencias otorgadas a mi persona para desarrollar el presente informe.

A mi compañero de vida; mi esposo Wilber Mario Quispe Poma, por su apoyo en el presente informe y en todos mis propósitos.

A mi familia, en especial a mi padre Saturnino Rivas, por impulsarme a estudiar esta maravillosa carrera profesional para contribuir de mejor manera con el desarrollo de nuestra sociedad.

## CONSTANCIA DE SIMILITUD



Oficina de  
Propiedad Intelectual  
y Publicaciones

MEJORES TIEMPOS  
MEJORES DESAFÍOS  
MEJORES COMPROMISOS

## CONSTANCIA DE SIMILITUD

N° 00313-FDCP-2024

La Oficina de Propiedad Intelectual y Publicaciones, hace constar mediante la presente, que el Trabajo de suficiencia Profesional Titulado:

**VALORACIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO "PREPARATORIO" Y LA MALA FE EN EL PROCESO DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.**

Con la siguiente información:

Con Autor(es) : BACH. RIVAS VILLALVA ROSA ROXANA

Facultad : DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Escuela Profesional : DERECHO

Asesor(a) : ABG. CAPCHA DELGADO GUILLERMO

Fue analizado con fecha 23/09/2024 con 147 pág.; en el Software de Prevención de Plagio (Turnitin); y con la siguiente configuración:

Excluye Bibliografía.

X

Excluye Citas.

X

Excluye Cadenas hasta 20 palabras.

X

Otro criterio (especificar)

El documento presenta un porcentaje de similitud de 14 %.

En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentajes establecidos en el artículo N° 15 del Reglamento de Uso de Software de Prevención de Plagio Versión 2.0. Se declara, que el trabajo de Investigación: *Si contiene un porcentaje aceptable de similitud.*

Observaciones:

En señal de conformidad y verificación se firma y sella la presente constancia.

Huancayo, 23 de setiembre de 2024.



MTRA. LIZET DORIELA MANTARI MINCAMI  
JEFE

Oficina de Propiedad Intelectual y Publicaciones

## CONTENIDO

HOJA DE JURADOS REVISORES.....	ii
DEDICATORIA .....	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
CONSTANCIA DE SIMILITUD.....	v
CONTENIDO .....	vi
CONTENIDO DE FIGURAS .....	x
RESUMEN.....	xi
ABSTRACT .....	xv
INTRODUCCIÓN .....	xix
CAPÍTULO I.....	21
ANÁLISIS CRITICO DEL EXPEDIENTE N°03502-2013-0-1501-JR-CI-06.....	21
1.1. ASPECTOS FORMALES .....	21
1.1.1. Identificación de los hechos que fueron objeto del proceso.....	21
1.1.1.1. Resumen de los hechos primera instancia .....	21
1.1.1.2. Resumen de los hechos segunda instancia .....	24
1.1.1.3. Resumen de los hechos tercera instancia.....	27
1.1.1.4. Explicación del aparente conflicto. ....	28
1.1.2. Premisas relevantes del conflicto jurídico. ....	30
1.1.2.1. Identificación y comentarios a las ratio decidenti (consideraciones clave).....	30
1.1.2.1.1. Primera instancia .....	30
1.1.2.1.2. Segunda instancia .....	31
1.1.2.1.3. Tercera instancia.....	35
1.1.2.2. Identificación y comentarios a los obterdicta (Considerandos complementarios) .....	37
1.1.2.2.1. Primera instancia .....	37
1.1.2.2.2. Segunda instancia .....	39
1.1.2.2.3. Tercera instancia.....	40



1.2.5. Análisis de las resoluciones dictadas en el proceso.....	99
1.2.5.1. Primera instancia .....	99
1.2.5.2. Segunda instancia .....	107
1.2.5.3. Tercera instancia.....	112
1.2.6. Aspectos normativos, jurisprudenciales y doctrinales aplicados por todos los sujetos procesales.....	113
1.3. RESULTADOS DEL ANÁLISIS DE FORMA Y FONDO .....	121
1.3.1. Discusión.....	121
1.3.1.1. Discusión sobre el conflicto en sí (Razones de la contradicción).....	121
1.3.1.2. Discusión sobre las posturas asumidas por las partes en conflicto (Explicación basta del cómo debieron ser asumidas las posturas).....	123
1.3.1.3. Discusión sobre las premisas del conflicto jurídico (Exposición sobre la contradicción, la manipulación, etc.) .....	126
1.3.1.4. Discusión sobre el desarrollo del proceso (Explicación basta del cómo se debió desarrollar).....	128
1.3.1.5. Discusión sobre las resoluciones dictadas en el proceso (Explicación basta del cómo debieron ser emitidas las resoluciones).....	130
1.3.1.5.1. Discusión sobre las sentencias emitidas por el juez en primera instancia.....	130
1.3.1.5.2. Discusión sobre las sentencias emitidas por la Sala Superior en segunda instancia.....	132
1.3.1.5.3. Discusión sobre las sentencias emitidas por la Sala Suprema en tercera instancia.....	135

1.3.1.6. La idoneidad sobre el desarrollo el expediente a analizar (Resumen crítico de lo analizado y cómo debieron haber procedido con el caso en análisis) .....	136
CONCLUSIONES:.....	140
RECOMENDACIONES: .....	142
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	145
ANEXO .....	147

## CONTENIDO DE FIGURAS

Figura 1. Descripción esquemática de Primera Instancia .....	71
Figura 2. Descripción esquemática Segunda Instancia .....	81
Figura 3. Descripción esquemática Tercera Instancia .....	84

## RESUMEN

Con fecha veintitrés de setiembre del dos mil trece la asociación civil Centro Comercial Mery Francesqui (integrada por sus únicos asociados Norca Alarcón Torres, Sabino Soto Carmona y Eugenia Turco Soto), registrada en la Partida N° 11039165 del Registro de Personas Jurídicas de la oficina Registral de Huancayo, interpone demanda acumulativa originaria objetiva sobre la pretensión mejor derecho de propiedad como principal pretensión, y entrega de la propiedad como segunda pretensión, dirigiéndola contra Josefa Casaña De Orchan, peticionando declarar mejor derecho de propiedad referente al bien inmueble ubicado en Jr. Lima No. 374 y 376 del Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, de la extensión superficial de 512.37 m<sup>2</sup>, registrada en la Partida Electrónica N° 02017206 de la Oficina Registral de Huancayo, generándose el número de expediente 03502-2013-0-1501-JR-CI-06, del Sexto Juzgado Civil de Huancayo.

En seguida acciona la demandada Josefa Casaña de Orchan, contestando la demanda alegando que si bien la Asociación demandante adquirió el bien inmueble en base al registro, esta tenía conocimiento de la inexactitud, porque el predio le había sido vendido, por lo menos parcialmente, mediante la transacción de contrato preparatorio de compra venta del primero de octubre del dos mil cuatro, bajo certificación notarial con firma del Notario Público de Huancayo Dr. Ciro Gálvez Herrera, y que aprovechándose de la falta de inscripción de su derecho, su vendedor Ángel Martín Arranz e hijos con participación de Norca Alarcón Torres, Sabino Soto Carmona y Eugenia Turco Soto crearon una persona jurídica el veintiuno de junio de dos mil cinco (La Asociación Centro Comercial Mery Francesqui) para realizar

la transferencia y desposeerla del bien que la demandada adquirió, arguyendo la existencia de mala fe porque conocían que el bien le había sido vendido y entregado.

Cabe destacar que, en esta primera etapa del proceso, se presentaron diversos escritos dilatorios por parte de la demandada que fueron progresivamente denegados que incluso acarreo amonestaciones verbales, escritas y comunicado al colegio de abogados para sancionar a su abogado defensor. Es así que, después de mucho tiempo se emitió la primera sentencia, a través de la resolución número veintinueve de fecha treinta de mayo del dos mil dieciséis, declarando fundada la pretensión principal y accesoria de la demandante, la misma que es apelada por la demandada.

En la Sala se declara nula con sentencia de Vista N° 148 – 2017 recaída en la resolución número cuarenta y tres de fecha diecisiete de febrero del dos mil diecisiete, bajo el sustento que en la sentencia primigenia, el magistrado de la causa al emitir sentencia, dispone de manera unilateral y sin el consentimiento de las partes que se pronunciará respecto a la contradicción formulada en el proceso de pago por consignación incoado por la demandada y también en el proceso incoado por don Ángel Martín Arranz contra la demandada, sin tener en cuenta de todo lo actuado en el proceso, se verificó que no se puso de conocimiento de las partes que el Juez se pronunciaría respecto a las pretensiones de ofrecimiento de pago y consignación tramitados en otros procesos entre la demandada y una persona ajena al presente proceso como es el señor Ángel Martín Arranz, lo cual significa indefensión a las partes procesales. Bajo tales considerados y acatando la sentencia de vista, el A quo emitió nueva sentencia, mediante resolución número cuarenta y cinco de fecha trece de setiembre del dos mil diecisiete, declarándola nuevamente fundada la pretensión

principal y accesoria de la demandante, pero esta vez bajo otros argumentos y subsanando las observaciones advertidas por la sala.

Esta nueva sentencia, fue nuevamente objeto de impugnación por la parte demandada. Esta vez, argumenta que el *A quo*, no ha valorado la validez de su contrato siendo éste más antiguo, resultando por lo menos incuestionable que Ángel Martín Arranz transfirió la porción que le correspondía y la de su progenitora Lourdes Beatriz Arranz Francesqui. Además, tampoco habría valorado que los solicitantes tenían conocimiento que la solicitada posesionaba el bien materia de Litis, tal como se consignó en el contrato de compraventa que realizaron, lo que acredita su mala fe al comprar un bien ya vendido.

Posteriormente se emitió la Sentencia de Vista N° 350 – 2018 recaída en la resolución número cincuenta y tres del catorce de mayo del dos mil dieciocho, la cual reformándola la declaro: 1) fundada en parte, la pretensión de mejor derecho de propiedad interpuesta por la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui, emitiendo pronunciamiento sobre mejor derecho de propiedad referente a la propiedad adquirida por los anteriores copropietarios Ángel Javier Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, es decir adjudicándosele el 50% del bien; 2) se declara instituida en parte, la segunda pretensión accesoria referente a la entrega del bien, correspondiendo a la solicitada efectuar la entrega del 50% de la propiedad, ejecutando la división y partición del bien en la etapa de ejecución de la sentencia, por vía judicial o extrajudicial.

Ante la sentencia precedente, la solicitante, interpone recurso extraordinario de casación, argumentando la infracción normativa de los artículos, 1415, 1416, 1480 y 1481 y en especial del artículo 2022 del Código Civil, contraviniendo el

principio de oponibilidad, porque al estar inscrito la propiedad, el título de la solicitada no correspondería ser discutible al de la solicitante. De igual manera advierte la infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil, que establece el principio de fe pública registral, argumentando que un contrato de compromiso de contratación vencido es suficiente para desvirtuar la fe pública registral. Asimismo, cuestiona la carente motivación en la decisión de la sala.

Finalmente, la Corte Suprema de la República en la Sala Civil Permanente mediante casación N° 3272-10181-Junín del quince de agosto del dos mil diecinueve, declaró infundado el recurso presentado, y dispusieron tenerse por ejecutoriada, poniéndose a conocimiento de las partes procesales. En consecuencia, no casaron la sentencia de vista N° 350 del catorce de mayo del dos mil dieciocho por lo que; él expediente fue devuelto al sexto juzgado de Junín en la fecha del veinticuatro de marzo del dos mil veintidós.

**Palabras claves:** Mejor derecho de propiedad, contrato preparatorio, oponibilidad de títulos y mala fe.

## ABSTRACT

On September 23, 2013, the civil association Centro Comercial Mery Francesqui (made up of its only associates Norca Alarcón Torres, Sabino Soto Carmona and Eugenia Turco Soto), registered in Item No. 11039165 of the Registry of Legal Entities of the office Registrar of Huancayo, files an objective original cumulative claim on the claim for better property rights as the main claim, and delivery of the property as the second claim, directing it against Josefa Casaña De Orchan, requesting to declare a better property right regarding the real estate located in Jr. Lima No. 374 and 376 of the District and Province of Huancayo, Department of Junín, of the surface area of 512.37 m<sup>2</sup>, registered in Electronic Entry No. 02017206 of the Registry Office of Huancayo, generating file number 03502-2013-0-1501-JR-CI-06, of the Sixth Civil Court of Huancayo.

The defendant Josefa Casaña de Orchan then proceeds, answering the complaint alleging that although the plaintiff Association acquired the real estate based on the registry, it was aware of the inaccuracy, because the property had been sold to it, at least partially, through the preparatory purchase and sale contract transaction of October 1, 2004, under notarial certification with the signature of the Notary Public of Huancayo Dr. Ciro Gálvez Herrera, and that, taking advantage of the lack of registration of his right, its seller Ángel Martín Arranz and children with the participation of Norca Alarcón Torres, Sabino Soto Carmona and Eugenia Turco Soto created a legal entity on June 21, two thousand five (The Mery Francesqui Shopping Center Association) to carry out the transfer and dispossess the property

that the defendant acquired, arguing the existence of bad faith because they knew that the property had been sold and delivered.

It should be noted that, in this first stage of the process, various dilatory briefs were presented by the defendant that were progressively denied, which even led to verbal and written reprimands communicated to the bar association to sanction her defense attorney. Thus, after a long time, the first sentence was issued, through resolution number twenty-nine dated May thirty of two thousand and sixteen, declaring the main and accessory claim of the plaintiff founded, the same one that is appealed by the defendant.

In the Chamber, the ruling of View No. 148 - 2017, issued in resolution number forty-three dated February seventeen, two thousand and seventeen, is declared null and void, under the support that in the original ruling, the magistrate of the case when issuing the sentence , provides unilaterally and without the consent of the parties that it will rule on the contradiction formulated in the consignment payment process initiated by the defendant and also in the process initiated by Mr. Ángel Martín Arranz against the defendant, without taking into account Of everything that took place in the process, it was verified that the parties were not informed that the Judge would rule regarding the claims of offer of payment and consignment processed in other processes between the defendant and a person unrelated to this process, such as Mr. Ángel Martín Arranz, which means defenselessness for the procedural parties. Under such considerations and abiding by the hearing ruling, the A quo issued a new ruling, by resolution number forty-five dated September thirteenth, two thousand and seventeen, once again declaring the

main and accessory claim of the plaintiff founded, but this time under other arguments and correcting the observations noted by the court.

This new ruling was once again challenged by the defendant. This time, he argues that the A quo has not assessed the validity of his contract being older, making it at least unquestionable that Ángel Martín Arranz transferred the portion that corresponded to him and that of his mother Lourdes Beatriz Arranz Francesqui. Furthermore, it would not have assessed that the applicants were aware that the requested party possessed the property that was the subject of Litis, as stated in the purchase and sale contract they made, which proves their bad faith in purchasing an asset that had already been sold.

Subsequently, Hearing Judgment No. 350 - 2018 was issued in resolution number fifty-three of May fourteen, two thousand and eighteen, which reforming it declared: 1) founded in part, the claim for a better property right filed by the Mery Francesqui Shopping Center Civil Association, issuing a statement on better property rights regarding the property acquired by the previous co-owners Ángel Javier Martín Arranz Francesqui and María Teresa Martín Arranz Francesqui, that is, awarding them 50% of the property; 2) the second accessory claim regarding the delivery of the property is declared instituted in part, corresponding to the requested party to deliver 50% of the property, executing the division and partition of the property at the stage of execution of the sentence, for judicial or extrajudicial means.

Given the preceding ruling, the applicant files an extraordinary appeal for cassation, arguing the regulatory violation of articles 1415, 1416, 1480 and 1481 and especially article 2022 of the Civil Code, contravening the principle of opposability, because since the property, the title of the requested would not

correspond to that of the applicant. Likewise, it warns of the regulatory violation of article 2014 of the Civil Code, which establishes the principle of public registry faith, arguing that an expired contract of contracting commitment is sufficient to distort the public registry faith. Likewise, he questions the lack of motivation in the court's decision.

Finally, the Supreme Court of the Republic in the Permanent Civil Chamber through cassation No. 3272-10181-Junín of August 15, 2019, declared the appeal presented unfounded, and decided to consider it enforceable, informing the procedural parties. . Consequently, they did not agree with the hearing sentence No. 350 of May fourteenth, two thousand and eighteen, therefore; The file was returned to the sixth court of Junín on the date of March twenty-four, two thousand and twenty-two.

**Keywords:** Better property right, preparatory contract, opposability of titles and bad faith.

## INTRODUCCIÓN

Este informe aborda los aspectos más relevantes del Expediente N° 03502 – 2013 – 1501 – JR- CI- 06 , sobre mejor derecho de propiedad que interpone la asociación comercial Mery Francesqui, como exigencia primordial y la entrega de propiedad, como reclamación adjunta, ante el Sexto Juzgado civil de la Corte Superior de Justicia de Junín, dirigiéndola contra Josefa Casaña De Orchan, en razón del predio situado en Jr. Lima No. 374 y 376 del distrito y provincia de Huancayo - Junín, de 512.37 metros cuadrados.

En ese sentido realizaré con un minucioso análisis del mejor derecho de propiedad, bajo el marco normativo y jurisprudencial, para dar a entender de mejor manera el desarrollo de los actos procesales en el litigio, donde el órgano jurisdiccional deberá amparar la controversia entre la demandante asociación civil Mery Francesqui y la demandada Josefa Casaña de Orchan, sobre cuál de ambos títulos que ostentan las partes es más amparable ante la instancia jurisdiccional.

Por lo que el presente expediente contiene a detalle los hechos que fueron objeto del presente proceso en primera, segunda y tercera instancia, identificando los aspectos más relevantes de las premisas del conflicto, asimismo se presenta una descripción explicativa y esquemática del desarrollo del proceso. Finalmente se presenta un análisis crítico sobre los aspectos de fondo del proceso, identificando en un primer momento la causa petendi asumidas por las partes, análisis de las resoluciones dictadas, aspectos normativos, jurisprudenciales y doctrinales, para luego pasar al análisis del resultado, donde se discute las razones del conflicto, las premisas, las

resoluciones de las diversas instancias y finalmente la idoneidad del desarrollo del expediente.

## CAPÍTULO I

### ANÁLISIS CRÍTICO DEL EXPEDIENTE N° 03502-2013-0-1501-JR-CI-06

#### 1.1. ASPECTOS FORMALES

##### 1.1.1. Identificación de los hechos que fueron objeto del proceso

###### 1.1.1.1. *Resumen de los hechos primera instancia*

La Asociación Civil denominada Centro Comercial Mery Francesqui (integrada por sus únicos asociados Norca Alarcón Torres, Sabino Soto Carmona y Eugenia Turco Soto), registrada en la Partida N° 11039165 de la oficina Registral de Huancayo del Registro de Personas Jurídicas, interpone demanda acumulativa originaria objetiva sobre la pretensión de MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD como petición primordial, y ENTREGA DE PROPIEDAD, como derecho adjunta, ante el Sexto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Junín, con fecha veintitrés de setiembre del dos mil trece, dirigiéndola contra Josefa Casaña de Orchan, solicitando se conceda el mejor derecho de propiedad referente del predio situado en Jr. Lima N° 374 y 376 del Distrito y Provincia de Huancayo - Departamento de Junín de 512.37 metros cuadrados, argumentando que la solicitante adquirió de buena fe mediante escritura pública de compra venta de fecha cinco de noviembre de dos mil cinco, acreditada ante el notario público de Huancayo Dr. Ronald Rómulo Venero Bocangel, a título oneroso y de todos sus anteriores propietarios: Ángel Martín Arranz, María Teresa Martín Arranz Francesqui, Javier Ángel Martín Arranz Francesqui, Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui, la cual se inscribió en Asiento C00004 de la Partida Electrónica N° 02017206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, argumentando que no existía obstáculo alguno que circunscribiera el derecho de disposición de los anteriores propietarios.

Asimismo, la solicitante alega que su derecho de propiedad contenido en instrumento público y registrado en Sunarp, predomina sobre el citado título que exhibe la solicitada, consistente en la transacción denominada compra venta de fecha primero de octubre del dos mil cuatro, con certificación notarial firmado por el Notario de Huancayo Dr. Ciro Alfredo Gálvez Herrera, el cual fue celebrada solo con dos de los copropietarios, y que recién tomo conocimiento de tal documento con ocasión de un anterior proceso de desalojo por ocupante precario, que se tramitó ante el Quinto Juzgado Civil de Huancayo, con expediente signado con el N° 2006-4845 (La existencia de dos títulos oponibles género que este proceso se declara improcedente.).

Con legalidad jurídica, la solicitada Josefa Casaña de Orchan, absuelve la demanda alegando que si bien la Asociación demandante adquirió el bien inmueble según el Registro de predios, está tenía sabia de su inexactitud, puesto que tenía conocimiento de que le había sido transferido mediante contrato preparatorio de compra venta efectuada el primero de octubre del dos mil cuatro, por lo menos parcialmente, acreditado por el Notario Público de Huancayo Dr. Ciro Gálvez Herrera, ya que en su despacho se certificó las firmas, y que aprovechándose de la falta de inscripción de su derecho, su vendedor Ángel Martín Arranz e hijos con participación de Norca Alarcón Torres, Sabino Soto Carmona y Eugenia Turco Soto, crearon una persona jurídica el veintiuno de junio del os mil cinco (La Asociación Centro Comercial Mery Francesqui) para realizar la transferencia y desposeerla del bien que la demandada adquirió, arguye la existencia de triangulación de mala fe porque conocían que el bien le había sido vendido y entregado.

Asimismo, indica que en un proceso judicial sobre pago por consignación (Expediente N° 27262-2005), con fecha veinte de junio de dos mil cinco se le autorizó a realizar el pago total del precio acordado, dado que se acordó el precio del bien y que a la firma del contrato la solicitada entregó la suma de \$.11.000.00 (once mil dólares americanos), en adelanto del importe total del bien y los vendedores le entregaron la propiedad.

Además, el veintitrés de marzo del dos mil seis, María Martin Arranz Francesqui a pesar de haber intervenido en las negociaciones con su padre (Ángel Martin Arranz) formuló demanda de nulidad (Expediente N° 1296-2006) indicando que el bien no se había dividido ni efectuado la partición y no habían participado todos los sucesores. En el plazo interpuesto la demanda de nulidad. A la fecha de solicitud de la demanda de nulidad referida, la Asociación solicitante contaba con registro de inscripción como persona jurídica, por estas consideraciones la demandada alega que habría colisión.

Es necesario resaltar que el veintisiete de octubre de dos mil seis la Asociación demandó por desalojo, y el veintisiete de agosto de dos mil ocho reivindicación. Siendo falso que la Asociación haya adquirido a título oneroso porque no utilizó medio de pago establecido en la Ley N° 28994. Por estas consideraciones legales la solicitante no encuadra su pretensión en el artículo 2014 del Código Civil, porque tenía conocimiento de la inexactitud del Registro. Asimismo señala que es falso que el bien le haya sido entregado solo por dos copropietarios porque su adquisición fue por acuerdo unánime de los copropietarios; es más el tres de octubre del dos mil cuatro existían los poderes de Lourdes Arranz Francesqui a favor de su padre Ángel Arranz y su hermana María

Arranz Francesqui; y también existía el poder de Javier Arranz Francesqui a favor de Pierina Chaupis de la Calle.

Por último, en protección de sus derechos manifiesta que existe el proceso de otorgamiento de escritura pública detallada en el (Expediente N° 18292-2006) en el cual la solicitada a peticionado la formalización del contrato de compra venta del bien inmueble en litigio, el mencionado proceso fue declarado en abandono por problemas de salud que tuvo su hijo, quien la representaba en dicho proceso y además por el pedido formulado por los vendedores. Asimismo, de manera reiterativa, expresa que los integrantes de la Asociación; ahora los solicitantes, tenían pleno conocimiento de que había adquirido la propiedad, mediante contrato de compraventa del primero de octubre de dos mil cuatro, debido a su relación amical y de vecindad que tenían y sabían que se hallaba ocupada por terceras personas como se dejó establecido en la escritura de compraventa que celebran con los anteriores propietarios.

Cabe destacar que, en esta primera etapa del proceso, se presentaron diversos escritos dilatorios por parte de la demandada que fueron progresivamente denegados que incluso acarreo amonestaciones verbales, escritas y comunicado al colegio de abogados. Posteriormente habiendo transcurrido el tiempo se pronunció con la primera sentencia, a través de la resolución número veintinueve de fecha treinta de mayo del dos mil dieciséis, donde el juzgador declara fundada las pretensiones de la solicitante.

#### ***1.1.1.2. Resumen de los hechos segunda instancia***

Al haberse emitido la sentencia de primera instancia, mediante Resolución N° 29 de fecha treinta de mayo del dos mil dieciseis, que declara fundada la

pretensión principal y accesoria, la demandada presentó recurso impugnatorio de apelación, argumentando veintidós errores de hecho y cinco errores de derecho, entre las más relevantes que fue considerado en segunda instancia, es que el A-quo ilegalmente valoró los procesos de consignación de pago tramitado hace once años, sin que éstas hayan sido invocadas por las partes. Asimismo, invocaron la mala fe de la solicitante, porque los integrantes de ésta, tenían conocimiento de la posesión que ya exhibía la solicitada, así como que conocía la situación que tenían por la relación de vecindad existente entre las partes. También, indicaron que en realidad celebraron un contrato de compraventa válido y definitivo, aun cuando se le haya denominado como contrato preparatorio de compraventa.

Es así que, que luego de ser apelada por la solicitada, la sentencia de primera instancia, fue declarada nula con la sentencia de vista N° 148 (Res. N° 43) de fecha diecisiete de febrero del dos mil diecisiete bajo el sustento de que el Juez; al momento de emitir su dictamen, de manera unilateral y sin el consentimiento de las partes; se pronunció al respecto a la contradicción formulada en el proceso de pago por consignación incoado por la demandada y también en el proceso iniciado por don Ángel Martín Arranz contra la demandada, verificándose que no se puso de conocimiento de las partes que el Juez se pronunciaría respecto a las pretensiones de ofrecimiento de pago y consignación tramitados en otros procesos entre la demandada y una persona ajena al presente proceso como es el señor Ángel Martín Arranz, lo cual significa indefensión a las partes procesales, constituyendo ello la no observancia al Principio de Congruencia Procesal y la emisión de un pronunciamiento extra petita, que a su vez constituye un vicio de motivación en la Resolución; y, aunado a ello, al momento de emitir la sentencia no se tuvo a la vista

los actuados en el proceso de consignación N° 27262-2005 pero si el Juez emitió pronunciamiento sin incluso el avocamiento de ley y sin que una de las partes, es decir el primigenio transferente; don Ángel Martín Arranz no sea parte procesal ni ha sido citado en el presente proceso.

Bajo tales considerados y acatando la sentencia de vista, el *A quo* emitió nueva sentencia, mediante Resolución N° 45 de fecha trece de setiembre del dos mil diecisiete, declarando fundada nuevamente la pretensión principal y accesoria de la demandante, pero esta vez bajo otros argumentos y subsanando las observaciones advertidas por la sala.

Esta nueva sentencia emitida mediante Resolución N° 45 de fecha trece de setiembre del dos mil diecisiete, fue nuevamente objeto de impugnación por la parte demandada. Esta vez, argumenta que el *A quo*, no ha valorado la validez de su contrato siendo éste más antiguo, resultando por lo menos incuestionable que el señor Ángel Martín Arranz transfirió su porción y la de su hija Lourdes Beatriz Arranz Francesqui. Además, indica que es falso que no tenga fecha cierta como señala el *A quo*, dado que el contrato fue presentado y redactado ante Notario Público Ciro Alfredo Gálvez Herrera, quien legalizo las firmas y doto de fecha cierta al contrato. Acusa, la errónea interpretación de su contrato definitivo, incurriendo en una valorización sesgada para desconocer su derecho. Además, que no ha valorado que los demandantes conocían que la demandada posesionaba el bien *en litigio*, tal como se consignó en el contrato de compraventa que realizaron, lo que acredita su mala fe al comprar un bien ya vendido. Por último, la demandada indica que la sentencia le produce agravios de naturaleza sustantiva y adjetiva de carácter patrimonial.

Ante lo cual se emitió la Sentencia de Vista N° 350 (Res. N° 53) del catorce de mayo del dos mil dieciocho, reformándola, declaró: “1) **fundada en parte**, la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui, representada por Norca Alarcón Torres, por lo que, declaró mejor derecho de propiedad de la solicitante sobre las porciones adquiridas de parte de los anteriores copropietarios Ángel Javier Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, o sea sobre el cincuenta por ciento del bien; 2) **fundada en parte**, la pretensión accesoria sobre entrega del bien, debiendo la demandada cumplir con hacer entrega del correspondiente al cincuenta por ciento de la propiedad inscrita en la Partida N° 02017206 de la Oficina Registral de Huancayo, con un área de 512.37 m<sup>2</sup>, signado como Jirón Lima N° 376 y 374 (número del zaguán), quedando libre de realizar la división y partición del predio en la ejecución de la sentencia, ya sea judicial o extrajudicialmente” (sentencia de primera instancia, 2016.p2)

### ***1.1.1.3. Resumen de los hechos tercera instancia***

Ante la Sentencia de Vista N° 350 (Res. N° 53) del 14 de mayo del 2018, la solicitante, interpone recurso extraordinario de casación, argumentando que se inaplicó el artículo 2022 del Código Civil, que contiene el principio de oponibilidad, ya que al tener inscrito su derecho de propiedad, indicando que el supuesto título que tenía la demandada no debería ser oponible al de la demandante. Asimismo, denuncia la interpretación errónea del artículo 2014 del Código Civil, en el cual se regula el principio de fe pública registral, pues la sala, ha considerado que un contrato de compromiso de contratar vencido es suficiente para desvirtuar la buena

fe registral, cuando lo correcto es lo contrario. Asimismo, cuestiona la falta de motivación de la decisión de la sala.

Finalmente, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República, mediante Casación N° 3272-10181-Junin del 15 de agosto del 2019, declaró improcedente el recurso presentado, y dispusieron tenerse por ejecutoriada, poniéndose a conocimiento de las partes procesales. Por lo tanto, no casaron la sentencia de vista N° 350 del catorce de mayo del dos mil dieciocho.

#### ***1.1.1.4. Explicación del aparente conflicto.***

El aparente conflicto del caso que amerita el análisis del presente expediente, radica en determinar si sobre el bien *sub litis* existen dos títulos que se contraponen, y establecer cuál de estos cuenta con mayor protección de parte de nuestro ordenamiento jurídico; para lo cual se hace necesario que se analice la naturaleza de los títulos de propiedad con los que cuentan las partes en conflicto, respecto del predio ubicado en el Jr. Lima N° 376 del Distrito y Provincia de Huancayo - Departamento de Junín, de 512.00 metros cuadrados, teniendo en consideración que la demandante Asociación **Centro Comercial Mery Francesqui** (integrada por sus únicos asociados Norca Alarcón Torres, Sabino Soto Carmona y Eugenia Turco Soto), registrada en la Partida N° 11039165 de la oficina Registral de Huancayo del Registro de Personas Jurídicas, alega que su derecho fue adquirido de todos sus anteriores propietarios: Ángel Martín Arranz, María Teresa Martín Arranz Francesqui, Javier Ángel Martín Arranz Francesqui, Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui, mediante escritura pública de compraventa de fecha cinco de noviembre del dos mil cinco, celebrada en el despacho notarial del Dr. Ronald Rómulo Venero Bocangel, la cual incluso se encuentra registrado en el

Asiento C00004 de la Partida Electrónica N° 02017206 de la sección de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, por lo que se ampara en el principio de fe pública registral contenido en el artículo 2014 del Código Civil y principio de oponibilidad recogida en el Artículo 2022 del Código Civil; y por otra parte la parte demandada: Josefa Casaña De Orchan, argumenta que adquirió la propiedad mediante contrato preparatorio de compraventa de fecha primero de octubre del dos mil cuatro, con certificación notarial de Huancayo realizado en el despacho notarial Dr. Ciro Alfredo Gálvez Herrera, basándose a lo regulado en lo que indica el artículo 1529 del Código Civil, asimismo afirma que se le entregó la posesión efectiva del bien, hecho que tenían pleno conocimiento los integrantes de la asociación demandante, por su relación de vecindad, aunque tal documento descrito por las partes como un contrato preparatorio de compraventa (figura regulada el Artículo 1414 del Código Civil) y que solo fue firmada por dos copropietarios y existía saldo de precio, que después fuera cancelada a mérito del pago por consignación judicial.

Es así, que solo después de la determinación de la prevalencia de los títulos, de acuerdo a la naturaleza jurídica de los negocios jurídicos contenidos en los documentos que ostentan las partes en conflicto, recién será posible establecer quien ostenta el mejor derecho de propiedad, con la aplicación extensiva del artículo 1135° del Código Civil. Puesto que estamos ante una situación de un predio en el cual ha sido vendido dos veces, y es menester la ponderación de los títulos a fin de determinar quien cuenta con más derecho o protección del órgano jurisdiccional.

## **1.1.2. Premisas relevantes del conflicto jurídico.**

### ***1.1.2.1. Identificación y comentarios a la ratio decidendi***

#### ***(consideraciones clave)***

##### ***1.1.2.1.1. Primera instancia***

Iniciada a trámite la demanda según su correspondencia, a través de sentencia recaída en la resolución numero veinte nueve de fecha treinta de mayo del dos mil dieciséis, consiguiente a fojas setecientos ochenta y siete, expresó fundada la petición de la demandante, siendo anulada a través de la sentencia de vista N° 148-2017 (Res. N° 43), de fecha diecisiete de febrero del dos mil diecisiete, consiguiente a fojas novecientos sesenta y nueve, expidiéndose una segunda sentencia, según resolución número cuarenta y cinco de fecha trece de setiembre del dos mil diecisiete, observante a fojas novecientos ochenta y ocho, resolviendo declarar fundada la petición referente al mejor de derecho de propiedad y ordenó que la demandada cumpliera con entregar el predio en litigio a la solicitante.

En esta sentencia de primera instancia, se pudo identificar *la ratio decidendi* siguientes:

- A) El contrato que posee la solicitada es considerado como un contrato preparatorio, ya que el pago parcial establecido en el mismo tenía la connotación de arras de retractación, incluso se consideró como un contrato privado sin una fecha cierta (aunque esto último no era verdad).
- B) El prometiende vendedor renunció al contrato previo, por lo que los pagos realizados deben ser objeto de acción, especialmente si la demandada no estaba obligada a pagar el precio del bien si el prometiende vendedor no ejecutaba la prestación primero y mientras estaba vigente el plazo para

retractarse.

- C) La solicitante tiene el mejor título de propiedad porque tiene un contrato definitivo firmado por la escritura pública en fecha 05 de noviembre del dos mil cinco ante el notario público Huancayo Dr. Ronald Romulo Venero Bocangel y registrado en los registros públicos. Por otro lado, la demandada tiene un contrato privado preparatorio sin fecha cierta del 01 de octubre del 2004. Por lo tanto, el título de propiedad de la demandante es preferente tal como lo consigna el artículo 1135 del código civil.
- D) El proceso de mejor derecho de propiedad tiene como objetivo determinar cuál de los títulos de las partes en conflicto es más perfecto y se opone al otro. Por lo tanto, la buena o mala fe al momento de que se adquirió el derecho de propiedad debe ser discutida en otro proceso correspondiente. Por lo tanto, el argumento repetido de la demandada de que los miembros de la asociación demandante sabían de la compra realizada por la demandada y la posesión del predio no fue considerado. Como se puede apreciar el A quo sustenta sus argumentos utilizando las reglas del Artículo 1135 y 2022 del Código Civil, evitando la aplicación del Artículo 2014.

#### ***1.1.2.1.2. Segunda instancia***

Cabe precisar que este expediente cuenta con dos sentencias de vista, la primera sentencia de vista N° 148-2017 (Res. N° 43), de fecha diecisiete de febrero del dos mil diecisiete, donde se resuelve Nula la sentencia del A-quo resuelta con resolución numero veintinueve del treinta uno de mayo del dos mil dieciséis, y la sentencia de Vista número 350-2018 (Res. N° 53) de fecha catorce de mayo del dos mil dieciocho.

Esta última sentencia de vista, correspondiente a la segunda instancia, se pudo identificar *las ratio decidendi* siguientes:

- A) La entrega física de la propiedad una vez realizado el denominado contrato preparatorio que ostenta la demandada con los anteriores transferentes o propietarios hace que se infiera que tenían la intención de ejecutar anticipadamente las prestaciones característico de un contrato definitivo, lo cual es completamente impropio de un contrato preparatorio, caracterizado por un futuro acuerdo de voluntades y la sobrevenida realización de sus prestaciones. Asimismo, el pago o entrega de un predio en una promesa de contratar, según reiterada jurisprudencia, implica la ejecución del contrato final.
- B) Que, haciendo cumplir el principio de primacía de la realidad por el cual las cosas son lo que son y no lo que las partes dicen que son, y haciendo una interpretación sistemática del contrato de la demandada, acorde a lo prescrito en el Artículo 169° del Código Civil, estima que, a pesar de denominarse como “Contrato preparatorio de compraventa” y de que las partes se refieren a sí mismas como “promitentes”, se encontraba en realidad ante un contrato de compraventa definitivo en atención a que: a) existió un pago inicial de adelanto que no puede ser considerado como arras, b) se ha hecho entrega del bien inmueble, c) se han señalado cláusulas de saneamiento por evicción y de mutua gracia y recíproca liberalidad de cualquier exceso o diferencia de precio y extensión, todas manifestaciones propias de una compraventa definitiva, más que de una promesa.
- C) Que, al vendedor Ángel Martín Arranz y su representada hija Lourdes

Beatriz Arranz Francesqui, solo podían disponer de la proporción que les correspondía, es decir el 50% de acciones y derechos del predio materia de litigio, en la medida que el contrato que celebraron era en realidad un contrato de compraventa definitivo, con inclusión expresa de una cláusula expresa de promesa de hecho de terceros, que constituía en la obligación de hacer intervenir a sus otros copropietarios (sus otros hijos) posteriormente.

- D) Que, existe un contrato definitivo sobre la parte demandada, el mismo que se constituye como título de la demandada, sólo sobre las porciones transferidas por Ángel Martín Arranz y su hija Lourdes Beatriz Arranz Francesqui, no pudiendo oponerlos sobre la porción restante y que tiene fecha cierta al haber sido redactado ante notario público que certificó las firmas.
- E) Que, no cabe duda que el título de la demandante tiene inscripción, respecto del título de la demandada, sin embargo, es de ver que al momento de la adquisición del predio era improbable que la asociación demandante, formada sólo por tres miembros (Albino Soto Carmona, Eugenia Turco Soto y Norca Alarcón Torres), desconociera la transferencia anterior celebrada por el señor Ángel Martín Arranz, a nombre propio y de su hija Lourdes Beatriz, con la demandada; ello debido a una colindancia, vecindad y tratamiento personal de décadas entre las tres partes, hechos que se evidencian en los testimonios de las partes procesales y testigos, resulta inverosímil que la demandante desconocía que la demandada ocupaba el bien, más aún cuando en el último párrafo de la cláusula segunda de su escritura pública declara conocer que al momento de la suscripción conocían que el predio estaba ocupado, lo que, aunado por las máximas de la

experiencia, se determinó que la demandante tenía conocimiento de la propiedad y posesión de la demandada. Todas estas circunstancias desvirtúan por tanto la buena fe requerida por el Artículo 2014° y el Artículo 1135°, al conocer la demandante sobre la inexactitud del registro.

- F) Que, debe aclararse el principio de buena o mala fe del comprador en el presente proceso, ello en atención a que no puede aislarse el Artículo 2022° del Código Civil de lo que está prescrito en el 2014°, máxime si su motivación está basada en el Artículo 1135° del citado código sustantivo, que también hace referencia a la adquisición de buena fe.
- G) Al quedar acreditada la conducta de mala fe de la solicitante, debe evaluarse su título respecto del cincuenta por ciento del predio en el que convergen ambas partes, encontrándonos ante dos títulos contrapuestos: 1) el contrato de la demandada, de fecha cierta y 2) el contrato de la demandante, que por su mala fe no puede ser opuesto sobre lo ya adquirido por la demanda, debiendo preferirse el primero por ser más antiguo.
- H) La solicitante muestra mejor derecho de propiedad, pero referente a la parte adquirida de los copropietarios Javier Ángel Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, más no de lo ya adquirido previamente por la solicitada, debiéndosele entregar el correspondiente al cincuenta por ciento del bien, lo que sólo será posible previa división y partición del inmueble, debiendo cumplirse ésta en etapa de ejecución de la sentencia, judicial o extrajudicialmente.

### ***1.1.2.1.3. Tercera instancia***

La Sentencia de Vista N° 350 (Res. N° 53) del catorce de mayo del dos mil dieciocho, fue objeto de recurso impugnatorio de Casación de parte de la demandante. Ante lo cual la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República, mediante Casación N° 3272-10181-Junín del quince de agosto del dos mil diecinueve, resolvió declarando improcedente el medio expuesto.

En esta resolución emanada del máximo órgano jurisdiccional se pudo identificar *las ratio decidendi* siguientes:

- A) La sentencia vista no se basa en argumentos injustos o impulsados por la voluntad de opinar, como sostiene la demandante. En cambio, ha evaluado adecuadamente los evidencias y ha llegado a la conclusión de que el contrato de compraventa conocido como preparatorio de fecha primero de octubre del dos mil cuatro en realidad es un contrato de compraventa definitivo, porque: a) El pago dado como inicial, a pesar de otorgarse en concepto de arras, se demostró que ha sido usado para liberarse de una promesa del hecho de un tercero, consistente en “hacer intervenir a sus coherederos para la firma de venta definitiva y/o presentar los poderes respectivos para tal fin”, es decir, que el retracto del vendedor no se dio respecto de su propia actuación y de la su representada, lo sí que equivaldría a un verdadero retracto, sino que estaba dejando sin efecto unilateralmente una promesa del hecho de un tercero, desnaturalizando así la finalidad y objeto de las arras de retracto; y, b) Se hizo la entrega efectiva e inmediata del bien inmueble materia del contrato, por lo que bien se ha inferido que la intención de las partes no ha sido la de celebrar un contrato preparatorio, que se caracteriza

por la futuridad del concierto de voluntades y la subsecuente ejecución de las prestaciones, sino que ha sido la de desplegar los efectos de un contrato definitivo.

- B) Que, se ha reconocido, prudentemente, que el contrato de fecha primero de octubre de dos mil cuatro, es un contrato definitivo y que contiene una cláusula de promesa del hecho de un tercero, aunque solo respecto de las acciones y derechos de los copropietarios, Ángel Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, quienes sí podrían transferir sus acciones y derechos (el primero de los citados actuó como representante de la segunda). Que, como bien es sabido, estas conclusiones no pueden ser modificadas por la Sala Suprema con base en una nueva revaloración probatoria, puesto que ello escapa de los fines de la casación. No obstante, la sala suprema ha verificado la existencia de una motivación adecuada, efectuada con base en el mérito de lo actuado y en el derecho, sin haber contravenido la ley referente a la valoración de la prueba.
- C) La solicitante no tiene derecho a que se le reconozca el título que tiene como oponible frente al de la demandada tal como lo estima el artículo 2022 del Código Civil a pesar de contar con inscripción registral. Puesto que no actuó de buena fe al momento de adquirir el predio en litigio, tal como establece el artículo 1362 del Código Civil, el que indica que la buena fe es un aspecto fundamental e intrínseco a la celebración de los contratos, sumado a ello; la solicitante sabía que el predio que adquirió ya había sido transferido anteriormente a la demandada y, por lo tanto, el inmueble se encontraba ocupado. Esta afirmación desestima los agravios mencionados sobre la

aplicación incorrecta del artículo 2014 del Código Civil, ya que se ha demostrado la mala fe en la adquisición del bien objeto de la demanda.

**1.1.2.2. Identificación y comentarios a los *obterdicta***

**(Considerandos complementarios)**

**1.1.2.2.1. Primera instancia**

En la decisión de primera instancia, se advierte los *obterdicta*, siguientes:

- A) Que, el contrato preparatorio de compraventa que posee la demandada Josefa Casaña de Orchan fue celebrada el primero de octubre de dos mil cuatro, por lo que su fecha de vencimiento era el treinta y uno de mayo de dos mil cinco; es decir se estableció el plazo de ocho meses para el cumplimiento de dichas prestaciones. Dicho plazo, significa también el plazo de vigencia del contrato y se precisó de manera expresa que la suma de dinero recibido por Ángel Martín Arranz, ascendente a once mil dólares americanos, tenía la condición de *arras*, inclusive se interpretó el artículo 1481° del Código Civil y se describió claramente sus efectos.
- B) Que, la solicitada Josefa Casaña de Orchán al contestar la pretensión ha manifestado la existencia de un proceso de pago por consignación tramitado en el expediente número 27262-2005-0-0100-J-CI-33, siendo, de fecha veinte de junio de dos mil cinco se le autorizó a realizar el pago total del precio acordado en el contrato de fecha primero de octubre de dos mil cuatro, es decir por la suma de \$ 44,000.00 dólares americanos; sin embargo, dicho proceso no ha sido admitido en autos como medio probatorio siendo que únicamente obran copias certificadas de sus actuados en el expediente número 2005-02390-0-1501-JR-CI-02, sobre pago por consignación

formulado por Ángel Martín Arranz, el mismo que si ha sido admitido como medio probatorio. No obstante, a ello, teniendo en cuenta que ha sido admitido como medio probatorio el expediente antes indicado 2005-2390, resulta necesario hacer las precisiones sobre estos dos términos de consignación.

- C) Que, es necesario tener en consideración que en el expediente número 2005-02390-0-1501-JR-CI-02, obra la carta notarial de fecha veinticuatro de mayo de dos mil cinco (*entregada el veinticinco de mayo de dos mil cinco*), mediante el cual Ángel Martín Arranz se retractó de su intención de vender, indicando que no había podido cumplir con una de las prestaciones a su cargo, específicamente: *hacer que sus coherederos participen en la celebración del contrato definitivo*; razón por la cual ofreció a su promitente compradora Josefa Casaña de Orchan devolverle la suma recibida dobladas, esto es un total de \$ 22,000.00 dólares americanos; y ante la negativa de aceptar de ésta última, se inició el proceso judicial por ofrecimiento de pago y consignación.
- D) La promitente compradora Josefa Casaña de Orchan en via proceso de consignación de pago ofreció un pago de \$44,000.00 dólares sin verificar que su promitente vendedor había entregado la declaratoria de herederos de su esposa, doña Julia Mary Francesqui Gálvez de Martín Arranz, ni haber obtenido el consentimiento de sus coherederos para firmar el contrato definitivo de compraventa a favor de su promitente compradora. Razón por la cual, a pesar de que la promitente compradora haya pagado los US\$ 44,000.00 a Ángel Martín Arranz, el promitente vendedor, como pago por

consignación (expediente número 27262-2005-0-0100-J-CI-33), esto no cumple con el orden acordado, mucho menos al contrato celebrado teniendo éste carácter preparatorio.

- E) En un proceso de mejor derecho de propiedad, no es materia de discusión ni de análisis la forma de organización y funcionamiento de la persona jurídica sino la evaluación de los títulos de propiedad de las partes respecto del predio en litigio.

#### ***1.1.2.2. Segunda instancia***

En la resolución que contiene la sentencia de segunda instancia, se pudo identificar los *obterdicta*, siguientes:

- A) Que, no corresponde al juzgador evaluar la validez del contrato, sino su naturaleza, hecho que el A quo ha realizado, valorándolo de manera errónea, y que el colegiado ha reformado, estimando que es una compraventa de bien inmueble definitiva con expresa promesa de hecho de tercero, celebrado en documento privado de fecha cierta.
- B) Que, hubo una valoración incorrecta del contrato de la demandada, lo que resultó en la atribución del predio a la demandante, sin constituir un pronunciamiento fuera de lo solicitado, a pesar de ser equivocado.
- C) Que, el hecho de mencionar varias veces dos escrituras públicas de fechas distintas: del doce de junio del dos mil cinco y del cinco de noviembre del mismo año, constituye solo errores materiales que de ninguna manera pueden anular la decisión del A quo, debiendo entonces entenderse que la fecha correcta es la del cinco de noviembre del dos mil cinco.
- D) Que, no hay duda en la decisión apelada ni en el colegiado sobre la identidad

del bien, ya que se establece claramente que se refiere al bien registrado en la Partida N° 02017206 de la Oficina Registral de Huancayo, con una superficie de 512.37 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, es inapropiado cuestionar la individualización e independización indicada por la demandada.

#### ***1.1.2.2.3. Tercera instancia***

En la casación expuesta por la Sala Suprema, se pudo identificar los *obterdicta*, siguientes:

- A) Que, en relación con la supuesta violación de las normas al no aplicar los artículos 77 y 78 del Código Civil, la utilización de estos artículos para evaluar la buena o mala fe de la demandante no es pertinente. Estos artículos se refieren principalmente a la protección del patrimonio autónomo de la persona jurídica y a la responsabilidad limitada de dicho patrimonio por las deudas sociales. La persona jurídica solo existe en esta ficción legal para delimitar responsabilidades, pero en la práctica son las personas físicas que la componen las que actúan, ya sea en una Sociedad o Asociación como la demandante. Por lo tanto, el "levantamiento del velo" no es relevante en este caso, ya que lo importante es determinar la buena o mala fe, que es una característica inherente a las personas físicas. Además, es poco probable que la demandante desconociera que la demandada ocupaba la propiedad, por lo tanto, la Sala Suprema no encuentra ninguna injusticia en este caso.
- B) Que, la sentencia de apelación impugnada cumple con los requisitos establecidos en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú puesto que ha respetado el debido proceso y estar debidamente motivada, la decisión no está sujeta a nulidad. Asimismo, no se ha

comprobado la presencia de las violaciones normativas denunciadas, por lo que el recurso de casación fue considerado infundado en todas sus partes.

### **1.1.3. Identificación y comentario a los anexos**

En base al artículo 425 del Código Procesal Civil del análisis de los anexos adjuntados por las partes comenzará según lo establecido en el, es importante resaltar que es necesario incluir junto a la demanda los anexos que se consideren indispensables y los que se perciban como pruebas para sustentar los hechos relacionados con la disputa presentada en la demanda, ello permitirá que el juez pueda tener certeza al momento de resolver el conflicto jurídico. De otro lado no se necesitan probar hechos no controvertidos ni aquellos que ambas partes aceptan, los hechos que son notorios.

Respecto a la forma de presentación de los medios probatorios y los anexos, es de vital importancia identificar cuál es la afirmación que se pretende probar con un determinado medio probatorio, a efectos de analizar y evaluar si dicho medio acredita la ocurrencia del hecho que se quiere dar por probado. Por ejemplo, en una demanda se consideraría del modo siguiente:

#### **Medio probatorio:**

1.- Instrumento protocolar de una escritura pública de compraventa (...) que certifica el derecho de propiedad de la demandante en relación con (...).

Anexo:

1-A Original de instrumento protocolar de escritura pública de compraventa (...)

A continuación, se expone los anexos presentados por las partes por cada una de las instancias:

**1.1.3.1. Primera instancia**

**1.1.3.1.1. Identificación de Anexos de la parte demandante**

La Asociación Centro Comercial Mery Francesqui, como parte demandante en el presente proceso, presentó 19 anexos, de los cuales el *A quo* admitió los siguientes:

- 1) Copia certificada del certificado registral inmobiliario que obra a fojas cinco a trece.
- 2) Impuesto predial no empresarial del inmueble correspondiente al año 2013 que obra a fojas uno, catorce a quince.
- 3) Copia certificada del instrumento protocolar de adquisición de un inmueble sujeto a régimen de copropiedad, la cual se encuentra registrada en las páginas dieciséis a veintiuno.
- 4) Copia autenticada del instrumento protocolar de la Asociación Civil Centro Comercial "Meri Francesqui", que se encuentra en las páginas veintidós a treinta y dos.
- 5) Fotocopia exacta del contrato preparatorio de compra venta de páginas treinta y tres a treinta y cuatro.
- 6) Reproducción fiel de la declaración proveniente del Expediente. Expediente No. 3985-2008-0-1501-JR-CI-03 que se encuentra en las páginas treinta y cinco a treinta y nueve.

7) Josefa Casaña de Orchan, la demandada, debe exhibir el original del contrato preparatorio de compra venta con fecha del primero de octubre del dos mil cuatro en la etapa correspondiente, o de lo contrario se tomará en consideración su comportamiento procesal.

8) La reproducción autorizada del documento de pago único de páginas ciento cincuenta y nueve a ciento sesenta.

9) El número de expediente 2005-2390 tramitado en el Segundo Juzgado Civil.

10) el comprobante de pago y licencia de funcionamiento de páginas ciento sesenta y tres a ciento sesenta y cinco.

En el proceso el *A quo*, desestimo los siguientes medios probatorios:

1) Vigencia de poder de la recurrente para demostrar la representación legal.

2) La inspección judicial solicitada para realizarse en la propiedad en cuestión, por no está vinculada al tema en disputa, tal como lo indica el artículo 272 del Código Procesal Civil. La solicitante busca establecer la posesión que tiene la demandada, aunque esta inspección podría ser incluida en el proceso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 194 de dicha normativa civil.

3) El perito tiene la responsabilidad de realizar una evaluación para determinar la superficie exacta de la propiedad; esto debido a que no se ha seguido lo indicado en el Artículo 263 del Código Procesal Civil, ya que no se ha especificado claramente los puntos que serán abordados en el informe, la profesión

u ocupación de la persona encargada de llevar a cabo la evaluación y el hecho en disputa que se desea aclarar con los resultados del peritaje.

4) El reporte que Registros Públicos Sede Huancayo deberá elaborar es acerca de si la Asociación Civil Centro Comercial "Meri Francesqui" presentó antes o en la fecha de adquisición del predio en conflicto para su compra. Esto se debe a la admisión del Certificado Registral Inmobiliario (CRI) de la partida electrónica N° 02017206 del registro de predios y copia literal N° 11039165 del Registro de personas jurídicas.

5) El informe del Banco Continental, dado que no tiene conexión con el punto de controversia.

6) La exhibición de los cheques de gerencia en original emitidos por el Banco Continental y Mi Banco, dado que no tiene conexión con el punto de controversia.

7) El informe del Banco de la Nación, dado que no tiene conexión con el punto de controversia.

8) El informe de la SUNAT, dado que no tiene conexión con el punto de controversia.

Con relación al examen de las pruebas aceptadas y rechazadas por el tribunal de primera instancia, concuerdo en cuanto a las pruebas rechazadas; ya que es relevante mencionar dos aspectos, dos de estas pruebas buscaban demostrar el tamaño y la extensión de la posesión del terreno, lo cual es completamente innecesario dado que el terreno está claramente identificado e individualizado, y los detalles están registrados en la partida electrónica N° 02017206 del registro de

propiedades de la oficina registral de Huancayo. En relación con la gestión ante SUNARP, solicitarlo es redundante y solo contribuye a aumentar la burocracia estatal. Además, la Superintendencia de los Registros Públicos es la entidad encargada de garantizar la transparencia de los actos jurídicos, por lo que la inscripción goza de legitimidad. Se considera que todos los registros son válidos a menos que se demuestre lo contrario, y en virtud del principio de publicidad, se asume que toda persona está informada sobre el contenido de dichos registros sin necesidad de prueba adicional.

#### ***1.1.3.1.2. Identificación de Anexos por parte de la demandada***

La señora **Josefa Casaña De Orchan**, como parte demandante en el presente proceso, presentó 42 anexos, de los cuales el *A quo* admitió los siguientes:

- 1) El acta de nacimiento de Paola Turco Soto ubicada en la hoja cincuenta y seis.
- 2) Copia simple del RUC 10298634269 que está ubicada a las hojas cincuenta y siete a cincuenta y ocho.
- 3) Copias de las facturas No. 07843 y 07867 ubicada en las hojas cincuenta y nueve a sesenta y uno.
- 4) La copia certificada de la boleta No. 14086 ubicada en la hoja sesenta y dos.
- 5) Copia certificada de denuncia de fecha dos de diciembre del 2006 ubicada en la hoja sesenta y tres.

**6)** Reproducción de la Ficha RUC No. 20486365278 ubicada en la hoja sesenta y cuatro.

**7)** La copia certificada del título archivado No. 00012769-2005 ubicada en la hoja sesenta y cinco a sesenta y ocho.

**8)** La copia certificada del título archivado No. 12698-2005 ubicada en la hoja sesenta y nueve a setenta y uno.

**9)** La copia certificada del Título Archivado No. 26049-2005 ubicada en la hoja setenta y dos a setenta y tres.

**10)** La copia simple del poder por instrumento protocolar de fecha 21 de junio del 2005 otorgado por Angel Martín Arraz al abogado Samuel Pozo Moreno ubicada en la hoja setenta y cuatro a setenta y ocho.

**11)** Copia certificada del poder por instrumento protocolar de fecha 17 de junio del 2005 otorgado por Angel Martín Arraz al abogado Luis Eduardo Brignardello ubicado en la hoja setenta y nueve a ochenta y cuatro.

**12)** Copia certificada del auto de vista No. 542-2005 de fecha 28 de octubre del 2005 ubicada en la hoja noventa y nueve a ciento dos.

**13)** Certificado policial de fecha 28 de marzo del 2006 ubicada en la hoja ciento tres.

**14)** La reproducción autenticada de la carta dirigida por Ángel Martín Arraz ubicada en la hoja ciento cuatro.

**15)** El informe documentado de Registros Públicos Sede Huancayo, a efectos de que remita copia certificada del título archivado No. 12698 de fecha 23

de junio del 2005 y copia de partida No. 11039165; para cuyo efecto, pidió que se oficie a tal institución.

**16)** El informe documentado de Registros Públicos Sede Huancayo a efectos de que remita partida y título archivado de la ficha No. 27614 inmueble matriz de la partida No. 02017206, así como las copias de partida de independización de los predios que integran el inmueble matriz; para cuyo efecto, pidió que se oficie a tal institución.

**17)** El informe documentado de Registros Públicos Sede Huancayo, a efectos de que remita la copia certificada del título archivado No. 012769-2005 de fecha 23 de junio del 2005 de la traslación de dominio a favor de Mary Judith Francesqui Gálvez, registrado en el asiento C0003 de la Partida N° 02017206 para cuyo efecto, pidió que se oficie a tal institución.

**18)** El Expediente N° 04845-2006 tramitado ante el Quinto Juzgado en lo Civil de Huancayo; para cuyo efecto, pidió que se oficie al juzgado correspondiente.

**19)** El Expediente N° 03985-2008 tramitado ante el Segundo Juzgado en lo Civil de Huancayo, secretaria Arminda Medina Hinostroza; para cuyo efecto, pidió que se oficie al juzgado correspondiente.

**20)** El Expediente N° 018292-2006 tramitado ante el 43 Juzgado Civil de Lima, sec. Mary Mendoza Salcedo; para cuyo efecto, pidió que se oficie al juzgado correspondiente.

**21)** Expediente N° 01296-2006 seguido ante el Tercer Juzgado Civil, sec. Wilder Ayuque Quiñonez; para cuyo efecto, pidió que se oficie al juzgado correspondiente.

22) Expediente N° 2007-3120 seguido ante el Cuarto Juzgado Penal; para cuyo efecto, pidió que se oficie al juzgado correspondiente.

23) La declaración de parte de la demandante Norca Alarcón Torres, que se actuara en la Audiencia correspondiente.

24) La declaración testimonial de Miguel Ángel Castro, Leonel Pinedo Palomino y Luz Nélica Gonzales Robles, que se actuara en la Audiencia correspondiente.

Por otra parte, el *A quo*, no admitió los medios probatorios siguientes:

- 1) El plano de ubicación, localización y memoria descriptiva del predio *en litigio* por no haber adjuntado a su escrito de contestación.
- 2) El plano catastral del vecindario con numeración de finca y memoria descriptiva, por no haber adjuntado a su escrito de contestación.
- 3) El informe contable y anexos respecto de contribuyentes y domicilios fiscales y comerciales de predio adyacentes y vecinales al predio sub materia, por no haber adjuntado a su escrito de contestación.
- 4) Fotografías de las fachadas del inmueble del Jr. Lima No. 374, 376,380 y 384, por no haber adjuntado a su escrito de contestación.
- 5) Fotografía del inmueble del Jr. Lima 373, no habiéndolo adjuntado a su escrito, por no haberlo anexado al escrito de contestación.
- 6) Fotografía del inmueble del Jr. Lima 394,396, por no haberlo anexado a su escrito de contestación.
- 7) El informe que ha de emitir la SUNAT con el fin de constatar la existencia de transferencia bancaria que demuestra el pago del predio en

conflicto; dado que no tiene conexión con el punto de controversia.

- 8) El informe que ha de efectuar la SATH a fin de que remita copia fedateada del recibo de pago de alcabala por la transferencia efectuada el cinco de noviembre del dos mil cinco; debido a que no tiene coherencia con el punto de controversia.
- 9) La pericia que ha de efectuar dos peritos en ingeniería civil en los inmuebles Jr. Lima 374,376,380 y 384 (puntos a, b, c y d) por no tener coherencia con el punto controvertido dispuesto en el inciso 1 del artículo 190 del Código Procesal Civil; sin perjuicio que el Juzgador pueda actuar conforme al Artículo 194 del Código Procesal Civil.
- 10) El peritaje de parte; por no haber adjuntado al presente.
- 11) La exhibición al libro de actas y registros y libros contables de la persona jurídica “Asociación Centro Comercial Mery Francesqui” y comprobantes de pago; por no tener conexión con la controversia.
- 12) La pericia que deberá practicar los peritos de contabilidad respecto al peritaje contable de la Empresa demandante por el ejercicio 2005 al 2008 (puntos a, b, c, y d); por no ser punto de controversia.
- 13) El peritaje de parte sobre el punto anterior, por no haber sido adjuntado al presente.
- 14) El peritaje de parte del peritaje propuesto por la parte demandante; por no haber sido adjuntado al presente.
- 15) De la inspección judicial propuesto por la demandante de la inspección de posesión sea al inmueble matriz en su conjunto conformado por el Jirón Lima No. 374, primer y segundo piso, 376 y 380 y 384 primer y

segundo piso y la inspección al predio de la socia Eugenia Turco soto en el Jr. Lima No. 373 y demás domicilios involucrados; dado que no tiene relación con el punto de controversia, conforme señala el artículo 272 del Código Procesal Civil: *“La inspección procede cuando el Juez debe apreciar personalmente los hechos relacionados con los puntos controvertidos.”*; sin perjuicio de que pueda ser incorporado al proceso, en aplicación a la facultad establecida en el artículo 194 de la citada norma adjetiva civil.

16) Las pruebas actuadas, documentos y declaración asimilada de las personas de Albino Soto Carmona, Norca Alarcón Torres y Eugenia Turco Soto en los Expedientes 4845-2006, 3985-2008 y 18292-2006; dado que se han admitido los referidos expedientes en el numeral 24 a 26.

17) La declaración de parte que deberá efectuar Albino soto Carmona y Eugenia Turco Soto; por no ser parte del proceso.

18) Confrontación de la demandada con Norca Alarcón Torres y con Eugenia Turco Soto; por no tener conexión con el punto de controversia.

En lo que respecta a los medios de prueba aceptados y rechazados por el tribunal de primera instancia, estoy de acuerdo. En cuanto a los medios de prueba no admitidos, es correcto que no se acepten aquellos que no se presentaron en la etapa de postulación, es decir, al contestar la demanda. La demandada, al ejercer su derecho de defensa y contradicción, debe cumplir con los mismos requisitos que la demanda, como se establece en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil.

### ***1.1.3.2. Segunda instancia***

Respecto del apersonamiento a la sala superior, la parte demandada presenta los siguientes anexos:

- 1) Certificado domiciliario de fecha de 8 de setiembre de 2016.
- 2) Informe pericial de parte de fecha 07 de setiembre, acompañados de anexos de partidas registrales N° 07021782 y 07002549.
- 3) Declaración jurada de impuesto predial emitida por el SATH.
- 4) Acta de constatación notarial de fecha 07 de setiembre del 2016.
- 5) Constatación policial de fecha 08 de setiembre del 2016.
- 6) Título archivado N°0031989-2015 de la partida electrónica 02017206 de medida cautelar contra la asociación civil Mery Francesqui.
- 7) Consulta Ruc - SUNAT de la asociación civil Mery Francesqui.
- 8) Declaración jurada notarial de Josefa Casaña de Orchan.
- 9) Copia del diario oficial del peruano que contiene la casación N°3464-2013.
- 10) Copia de sentencia de expediente judicial sobre Resolución de contrato.

De los anexos mencionados la sala declara inadmisibles la ficha registral de fecha 13 de febrero del 2013 y la transferencia de compraventa de acciones y derechos de fecha 31 de diciembre del 2002 que son anexos del informe pericial de parte, admitiendo a trámite los demás medios probatorios. La parte actora no presentó ningún anexo.

Respecto a los anexos presentados por parte de la demandada, fueron repetitivos e incongruentes al proceso, puesto que comprobaban hechos que nada tenían que ver con el proceso, sus escritos, a mi parecer tuvieron el objetivo de dilatar más tiempo este proceso.

#### **1.1.3.3. Tercera instancia**

En esta etapa del proceso las partes no presentaron medios probatorios.

#### **1.1.4. Descripción explicativa y esquemática desarrollado en el proceso**

##### **1.1.4.1. Primera instancia**

El proceso comenzó el 23.09.2013 tras la presentación de la demanda por la Sra. Norca Alarcon Torres, en nombre de la asociación civil “Centro Comercial Mery Francesqui”, conformado por los asociados Norca Alarcón Torres, Sabino Soto Carmona y Eugenia Turco Soto, registrado en la Partida N° 11039165 del Registro de Personas Jurídicas de la oficina Registral de Huancayo, presenta una demanda acumulativa originaria objetiva solicitando el reconocimiento de mejor derecho de propiedad como pretensión principal y la entrega de la propiedad como pretensión secundaria, en contra de Josefa Casaña de Orchan, con respecto a un inmueble ubicado en el Jr. Lima N° 374 y 376 del Distrito y Provincia de Huancayo, en el Departamento de Junín, esta propiedad tiene una extensión de 512.37 metros cuadrados registrada en la Partida Electrónica N° 02017206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo. Debido a esto, se ha generado el expediente 03502-2013-0-1501-JR-CI-06; en el Sexto Juzgado Civil de Huancayo. Con la resolución número uno del once de octubre de dos trece se admite trámite la demanda y dispone que se notifique la demanda por un periodo de 30 días.

En fecha 29.11.2013 la demandada contesta demanda, la que es declarada absuelta con la Resolución N° 02 de fecha 09.12.2013, en la misma Resolución el *A quo* admite como formulado la Denuncia Civil que realiza la demandada contra su hijo Jesús Alberto Orchan Casaña, en la medida que también domicilia y ocupa el inmueble materia de *sub litis*, amparándose en el artículo 102 del código procesal civil.

Así mismo en la fecha 17.12.2013 la demandante absuelve traslado de denuncia civil argumentando fehacientemente que la relación procesal civil entre la demandada y accionante está probado y es impertinente la participación del denunciado civil.

Detalladamente en fecha 19.12.2013 la demandante formula OPOSICIÓN contra pruebas de hechos no controvertidos argumentados por la solicitada en la contestación de la demanda, oponiéndose al medio de prueba N° 27 de la contestación “exhibición de libro de actas y libros contables de la asociación centro comercial Mery Francesqui”, sobre el punto 28, que solicita auditoria por estar desvinculado de la materia de la demanda y del punto 31 sobre la inspección domiciliaria de los asociados por ser personas distintas a las de la persona jurídica, mismo sustento para la oposición al punto 39 sobre la declaración de parte y al 43 sobre la oposición a la confrontación requerida porque la asociación es una persona jurídica.

Con fecha 27.12.2013 la demandante presenta escrito sobre hechos no invocados en el conflicto, amparándose en el Artículo 440 del Código Procesal Civil. En el contenido de su escrito invoca nuevos medios probatorios a fin de

desestimar las afirmaciones que hiciera la parte demandada en los puntos 1.29, 1.30, 1.31 y 1.32 de la contestación de la demanda. Sus nuevos medios probatorios son: se curse oficio al Banco Continental a fin de que informe que en el mes de noviembre se realizó un depósito nombre del señor Angel Martin Arranz, la exhibición de los cheques de gerencia emitidos por el banco Continental y Mi Banco a nombre de los anteriores propietarios (sucesión Mery Francesqui) por parte de la demandada, expediente 2005-2390 sobre ofrecimiento de pago de parte de Angel Martin Arranz a la demandante, se curse oficio al banco de la nación a efectos de que informe si la demandada ha cobrado el cheque de gerencia a favor de Josefa Casaña, depositado por Ángel Martin Arranz, oficio a SUNAT a fin de que informe Ruc de los asociados y los copias de las licencia de funcionamiento de los locales de los asociados.

La resolución número tres fue emitida el 06.01.2014 para permitir que los autos ingresen al Despacho y se resuelva la denuncia civil presentada por la demandada. Se considera como presentada la oposición a las pruebas solicitadas por la demandante, y se le otorga a la demandada un plazo de cinco días para responder. Una vez recibida la respuesta, se emitirá la Resolución correspondiente, independientemente de si la demandada contesta o no. Dentro del tiempo establecido en el inciso 6 del Artículo 478.

Con fecha 20.01.2014 la parte demandada presenta escrito presentando medios probatorios de la denuncia civil formulada que planteó en la contestación de la demanda, estableciendo los siguientes: copia legalizada del certificado domiciliario de la persona de Jesús Alfredo Orchan Casaña y su ficha RUC.

Con fecha 20.01.2014 la demandada presenta escrito de contestación de oposición manifestando que la demandante para deducir oposición y NO cumple con lo establecido imperativamente en el artículo 301 del CPC el cual establece requisitos *sine quanon*, esto es acompañar o citar la prueba respectiva para la oposición, en la que repite algunos argumentos de la contestación de la demanda ratificándose en la exhibición de pruebas solicitadas referentes a la exhibición de libros contables de la demandante, prueba pericial contable, inspección judicial de posesión de propiedad de asociada Eugenia Turco Soto, la declaración de parte de los integrantes de la asociación Mery Francesqui, los cuales son irrelevantes e innecesarios para lidiar el proceso de mejor derecho de propiedad del presente caso.

Con fecha 21.01.2014 se emite la Resolución N° 04, que declara Improcedente el escrito de absolución de oposición por estar fuera de plazo fundamentada en el Art. 478 del Código Procesal Civil. “Los plazos máximos aplicables a este proceso son: cinco días para absolver las tachas u oposiciones” y ordena que ingresen a la oficina del A quo para abordar el problema legal correspondiente.

El 21.01.2014 la demandada adjunta tasa judicial sobre ofrecimiento de pruebas de la denuncia civil, en la que también vuelve a presentar certificado domiciliario de Jesús Alfredo Orchan Casaña, documentos presentados de manera ya, muy extemporánea.

Con fecha 24.01.2014 con Resolución N° 05 se tiene por presentada la tasa judicial o arancel presentada por la demandada.

El 30.05.2014 se emite la Resolución N° 06 que declara que la demanda civil presentada por la demandada en contra de su hijo Jesús Alfredo Orchan Casaña es infundada, ya que no ha participado en el contrato preparatorio de compra venta del bien objeto de la disputa legal presentada por Josefa Casaña de Orchan. En este caso, el acusado mencionado no está bajo ninguna obligación o responsabilidad en el asunto legal discutido, por lo tanto, se rechaza la denuncia hecha por la demandante.

Con fecha 18.06.2014 la demandada formula apelación a la Resolución N°6, solicitando se Revoque o declare nulo, sustentándose en un vicio de motivación insuficiente en la medida que el Juez inferior para analizar la procedencia de la denuncia civil efectuada no siendo un procedimiento sumario sino de conocimiento- ha utilizado tan sólo el primer contrato de transferencia referida a la persona de Josefa Casaca de Orchan, sin verificar la pertinencia de otros responsables y afectados en el predio sub materia, de interés y capacidad en el proceso, asimismo el denunciado civil tiene legítimo interés y responsabilidad en el derecho discutido al ocupar junto a su madre la propiedad materia de *sub litis*.

La Resolución N° 07, con fecha 20.06.2014, otorga el recurso de apelación sin efecto suspensivo en contra de la Resolución N° 06. Se dispone la formación del cuadernillo de la apelación para tal propósito.

El 16 de julio de 2014, se presenta ante la sala mixta de turno de la corte superior de justicia de Junín en apelación sin efecto suspensivo la Resolución 06 con el expediente N° 3402-2013-59-1501-JR-JR-CI-06.

La demandante, en fecha 15.08.2014, pide que se emita la Resolución correspondiente y se otorgue a ambas partes el plazo legal para proponer los puntos en disputa.

El 20.06.2014, se emite la Resolución N° 08 que declara saneado el proceso ya que no se han presentado excepciones ni defensas previas. Además, se señala que no hay irregularidades procesales y se ha confirmado la presencia de los requisitos procesales y las condiciones de la acción, lo que permite la emisión de una sentencia válida o la posibilidad de llegar a un acuerdo conciliatorio con plena validez legal. Debido a estas consideraciones, se acata lo estipulado en el inciso 1 del artículo 465 del Código Procesal Civil.

El 18.09.2014, la parte demandante plantea como puntos en disputa: 1) establecer la titularidad de la propiedad tanto de la demandante como de la demandada en relación al predio situado en la calle Lima Nros. 374 y 376 del distrito y provincia de Huancayo, para determinar si la demandante tiene la mejor titularidad de la propiedad en comparación con Josefa Casaña de Orchan. 2) verificar si, una vez establecido que la demandante tiene el mejor derecho de propiedad, Josefa Casaña de Orchan está obligada a devolver o transferir la propiedad ubicada en la calle Lima Nros. 374 y 376 ubicado en la provincia de Huancayo, región de Junín.

El 17.09.2014 la parte demandada presentó un documento en el que solicitaba se consideraran los actos de mala fe de la demandante en contra del estado y del proceso. Fundamentó su escrito en la conducta deshonesto de la demandante en la forma en que adquirió la propiedad en disputa, mencionando aspectos que no

son pertinentes para el caso y repitiendo argumentos ya expuestos en la respuesta a la demanda. Todo esto con el objetivo de demostrar al juez la mala fe de la parte demandante y generar mayor certeza al respecto.

Con fecha 17.09.2014 la demandada plantea los puntos controvertidos: 1) determinar si la demandante es tercer adquirente de buena fe y a título oneroso. 2) conforme al Art. 1135 del código civil determina si existen concurrencia de acreedores en el bien inmueble. 3) determinar si la solicitante cumple con los requisitos establecidos en el Art. 2014 del código civil. 4) determinar si la demandante conocía o desconocía la inexactitud del registro.

Con fecha 17.09.2014, la parte demandada presenta un escrito de apelación en contra de la Resolución N° 08 que establece saneado el proceso. Solicita que se declare nula o revocada debido a vicios procesales que vulneran las normas que garantizan el debido proceso y la razonabilidad. Se argumenta que se declaró erróneamente saneado el proceso, sin haber resuelto previamente el estado de la Resolución N° 05 de fecha 24.01.2014. Esta última establece que los medios probatorios presentados por la parte demandada en la contestación de la demanda deben ser revisados antes de declarar saneado el proceso. Hasta la fecha, esta cuestión no ha sido resuelta.

Con fecha 12.08.2014 se emite el auto de vista N° 515- 2014, Resolución N° 02 que resuelve la apelación de la Resolución N° 06 de fecha 30.05.2014 que establece infundada la denuncia civil formulada por Josefa Casaña de Orchan. La sala desestima la denuncia civil en razón a que el denunciado no está legitimado para ser parte del derecho discutido, no tiene obligación ni responsabilidad alguna,

más si el derecho que se reclama respecto al denunciado, es reclamado por su señora madre Josefa Casaña de Orchan. Por estos motivos la sala declara infunda la denuncia civil.

La Resolución N° 09 y 10 fue emitida el 02.10.2014. La Resolución N° 09 decidió Declarar que: 1) El recurso de Apelación presentado por la demandada contra la Resolución N° 08 es improcedente; aconsejando que evite presentar escritos que retrasen el proceso. 2) Fijación de puntos en disputa: A.- Establecer si es adecuado reconocer a la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui como la legítima propietaria del terreno situado en el Jirón Lima N° 374 y 376 en Huancayo. B.- Verificar si es adecuado proceder a exigir a la demandada con la entrega del predio situado en el Jirón Lima N° 374 y 376 en Huancayo. La Resolución N° 10 determina que la apelación de la Resolución N° 05 carece de objeto, ya que esta apelación se opone a los medios probatorios presentados por la demandada en los puntos 27, 28, 31, 39 y 43 del escrito de absolución de la demandada, los cuales no fueron admitidos como tales en la Resolución N° 09 en el apartado de calificación de medios probatorios y 2). Se estableció una fecha para la audiencia de pruebas el 30 de octubre de 2014.

Con fecha 23.10.2014 se emite la Resolución N°10 (erróneamente en la medida que correspondía emitir la Resolución N°11) la que AUTORIZA a la secretaria cursora a efectos de que proceda a efectuar la enmienda correspondiente a un error involuntario al momento de consignar el texto de la sumilla en el editor del sistema integrado Judicial SIJ la Resolución de fecha 02.10.2014 que han sido válidamente notificados a las partes.

En fecha 21 de octubre de 2014, la parte demandada presenta un escrito de apelación con efectos suspensivos en contra de la Resolución N° 09 con fecha 02 de octubre de 2014, referente a la determinación de los puntos en disputa y la evaluación de las pruebas; ya que se ha identificado como puntos en disputa las reclamaciones procesales de la solicitante y sobre las pruebas que el Juez ha rechazado las que demuestran la mala fe de la demandante al adquirir la propiedad en cuestión, las cuales se describieron detalladamente en la respuesta a la demanda.

La Resolución N° 10, emitida el 27.10.2014, concede el recurso de apelación presentado por la demandada contra la Resolución N° 09 del 02.10.2014, en relación con la determinación de los puntos en disputa y la valoración de las pruebas, sin efecto suspensivo. Se emitió erróneamente ya que correspondía emitir la Resolución N° 12.

Con fecha 29.10.2014 la demandante solicita Nulidad de oficio, desde el momento procesal que se le concedió la apelación de Resolución N° 07 sin efecto suspensivo de fecha 07.06.2014 por cuanto un error deliberado indujo a elevar a una sala superior que no corresponde en el presente proceso, consecuentemente se declare nulo todo lo actuado desde dicho estadio procesal.

Con fecha 29.10.2014 la demandante solicita inhibitoria por decoro del *A quo* fundamentándose en que en el presente proceso han surgido actos procesales que perturban la imparcialidad del Juez, que denotan la maniobra para cambiar el fondo de la Resolución N° 09.

Con fecha 29.10.2014 la demandante solicita suspensión de audiencia de medios probatorios programada para el 30.10.2014, fundamentándose en el Art. 318

del Código Procesal Civil. que establece la suspensión de un acto procesal cuando se encuentra la representación de un sujeto procesal cuestionado por lo que resulta conveniente la suspensión del proceso hasta que se dilucide la representatividad.

Con fecha 29.10.2014 la demandante solicita Nulidad de Resolución N° 10 sin fecha y reprogramación de audiencia según rol, fundamentándose que según el art 122 del Código Procesal Civil. las resoluciones que no contengan la indicación de lugar y fecha son nulas y la audiencia programada contenida en dicha Resolución se programe respetando el debido proceso y según rol.

Con fecha 30.10.2014 se emite la Resolución N° 13 que resuelve: 1.- Corregir las resoluciones de fechas veintitrés y veintisiete de octubre del año en curso, debiendo asignárseles los números once y doce, respectivamente, 2.- Declara improcedente el pedido de inhibición por decoro. 3.- Declarar improcedentes las nulidades deducidas por la demandada, debiendo proseguirse la causa conforme a su estado. 4.- Declarar improcedente el pedido de suspensión de la audiencia programada en autos. 5.- Recomienda por única vez a la demandada Josefa Casaña de Orchan como a su abogado Miguel Ángel Fabián Falcón a afectos que eviten presentar escritos meramente dilatorios; bajo apercibimiento de multa.

Con fecha 30.10.2014 se desarrolló la audiencia de pruebas que se suspende con anuencia de las partes para el día 20.11.2014.

Con fecha 30.10.2014 la demandada presenta escrito señalando medios probatorios de pedido de nulidad de oficio presentado por esta misma el 29.10.2014, haciendo mención a lo siguiente: informe de poder judicial respecto al rol de turnos,

y señalando la no competencia de la sala que atendió la apelación a la Resolución N°07.

Con fecha 30.10.2014 la demandante presenta escrito solicitando se deje sin efecto el señalamiento de fecha para Audiencia de pruebas, fundamentándose en que aún no se han resuelto las demás apelaciones presentadas por su parte y que contienen medios probatorios que deberán ser actuados en audiencia de pruebas.

Con fecha 31.10.2014 se emite la Resolución N° 14 que ordena ESTESE al acta de audiencia de fecha de 30.10.2014 y a lo dispuesto en la Resolución N° 13.

Con fecha 06.10.2014 se emite la Resolución N° 15 que resuelve tener presente los cuatro oficios emitidos por el archivo central que adjunta las copias certificadas de los expedientes: 4845-2006-CI seguido por Norca Alarcón Torres contra Josefa Casaña de Orchan sobre desalojo, expediente 2390-2005-CI sobre ofrecimiento de pago y consignación seguido por Josefa Casaña de Orchan Contra Ricardo Moreno del Pozo que actúa en representación de Martin Arranz, expediente 3985-2008 sobre reivindicación seguido por Norca Alarcón Torres Contra Josefa Casaña de Orchan, expediente N° 1296-2006-CI sobre nulidad de acto jurídico seguido por María Teresa Martin Arranz Francesqui contra Josefa Casaña de Orchan.

La demandada presentó, en fecha 07.11.2014, un Recurso de apelación contra la Resolución N° 13 en los puntos 2, 3, 4 y 5.

Con fecha 07.11.2014 la demandada presenta Recurso de Reposición contra la Resolución N° 14 fundamentándose en que la especialista no tiene facultades

para efectuar apercibimientos ni recomendaciones lo que hace transgredir el debido proceso.

El 11 de noviembre de 2014 se emite la Resolución N° 16, la cual acepta la apelación presentada por la demandante el 07 de noviembre de 2014 contra la Resolución N° 13 y rechaza el recurso de reposición contra la Resolución N° 14, según lo establecido en el Art. el código procesal civil artículo 122.

La Resolución N° 17, emitida el 18.11.2014, especifica el número de Resolución sobre el cual se interpone el recurso de apelación, indicando que dicho recurso se concede en relación a la Resolución N° 13.

Con fecha 20.11.2014 se continuo con la audiencia de pruebas, recogiendo las declaraciones testimoniales de Miguel Ángel Castro, Norca Alarcon Torres y de Josefa Casaña de Orchan, suspendiéndose para 11.12.2014 al no haberse notificado a Leonel Pinedo Palomino, y Luz Gonzales Robes.

Con fecha 24.11.2014 se eleva a la primera sala mixta las apelaciones si efecto suspensivo de las resoluciones 09 y 13.

El 19 de noviembre de 2014, la parte demandada interpone un recurso de apelación parcial contra la Resolución N° 16, en lo referente a la declaración de un único cuaderno de apelación, argumentando que cada cuaderno de apelación tiene un número de registro único.

Con fecha 20.11.2014 la demandada presenta escrito, solicitando al juzgado tener presente su mal estado de salud para suspender la audiencia de pruebas, para lo cual adjunta certificados médicos.

Con fecha 20.11.2014 la demandada presenta escrito, solicitando la formalidad de la solicitud de conciliación de las partes. Solicitando puntos objetivos a ser discutidos y la formula de conciliación la misma que necesita ser concreta y formal.

Con fecha 20.11.2014 la demandada presenta recurso de nulidad contra la Resolución N° 09, fundamentando que esta fue emitida por la especialista legal siendo que es función propia del Juez.

Con fecha 25.11.2014 la demandada presenta escrito que fundamento apelación formulada en audiencia de fecha 20.11.2014 a razón de que en la audiencia de continuación de pruebas el juzgado declaro no a lugar la décima quinta pregunta respecto al capital social de la asociación que les permitió adquirir el predio materia *sub litis*.

El auto de vista N° 771-2014 de la primera sala mixta de la corte superior de justicia de Junín, emitido el 13 de noviembre de 2014, declara que la apelación de la demandada a la Resolución N° 09 del 02 de octubre de 2014 es improcedente.

La Resolución N° 18, emitida el 02.12.2014, declara 1.- La improcedencia del recurso de apelación presentado por la demandada el 19.11.2014.

La audiencia de pruebas se reanuda el 11.12.2014, con la parte demandada mencionando que había presentado siete escritos el día anterior. Se prosigue la audiencia con el interrogatorio a los testigos Luz Nelida Gonzales Robles y Lionel Pinedo Palomino. El Juzgado informa a las partes que el caso está listo para dictar sentencia. La misma se emitirá después de que los abogados presenten sus

argumentos legales de acuerdo con el Artículo. Artículo 212 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 10.12.2014 la demandada presenta siete escritos sobre: 1. Confrontación con la parte demandante por declaración sobreviniente contradictoria. 2.- Solicita corregir y/o enmendar el sentido de la declaración de la demandada respecto a la tercera pregunta por error material en la palabra “casas”. 3.- Exhibe y presenta título de propiedad, contrato y documentos secuenciales y complementarios al mencionado contrato. 4.- Inhibitoria por decoro, al existir la queja 280-2014 contra el *A quo* que determina abrir proceso disciplinario contra secretaria de Juzgado. 6.- Recusación contra auxiliar jurisdiccional, 7.- Solicita subsanar la omisión de puntos controvertidos de la demandada, 8.- se curse oficios a la sunat a fin de que remita copia certificada de ficha Ruc de la asociación demandante.9.- conforme demanda y contestación y declaraciones de las partes se tenga presente las fotografías que acompaña.

El 12 de diciembre de 2014, la parte demandante presenta una apelación contra la Resolución N° 18, argumentando que la conciliación fue sugerida por el *A quo*, por lo que el acto conciliatorio debe ser formalizado.

En la fecha 18.12.2014, la parte demandada presenta una argumentación, pidiendo que se declare la demanda como improcedente basándose en la Mala fe de la parte actora al comprar la propiedad en cuestión aprovechando que el contrato de compra venta no estaba registrado.

La demandante presentó un alegato el 18.12.2014, pidiendo que se declare válida la demanda. Se basó en que había adquirido legalmente el terreno en

cuestión, según lo establecido en el registro público y que su derecho había sido debidamente registrado en SUNARP. También argumentó que no existía ningún impedimento para su libre disposición y que la demandada había adquirido el terreno solo de dos copropietarios, en contra de lo afirmado por la parte demandante.

El 22.12.2014, la secretaria judicial expuso su sorpresa al observar que la Resolución uno, notificada por SINOE N° 280-2014, rechaza la queja declarando improcedente, presentada por la demandada contra el Juez y ella misma.

El auto de vista N° 885-2014, emitido el 16.12.2014, resuelve la apelación de la Resolución N° 18, que declara improcedente el recurso de apelación contra la Resolución N° 16. Es así que la Resolución N° 16 declara Infundada el pedido, justificándolo en principios como la inmediación, concentración, economía, celeridad y vinculación y formalidad procesal. Por lo tanto, al haber emitido la Resolución N° 16 y ordenar la formación de un solo cuaderno de apelación ante la existencia de varios recursos impugnatorios, el juez no causa ningún perjuicio a las partes.

La demandante presentó un informe escrito el 30 de diciembre de 2014 para declarar la fundabilidad de la demanda, basándose en: I. La demandante adquirió la propiedad sub litis a través de las leyes del mercado y firmó un contrato de compra venta ante notario el 12 de junio de 2005, siendo la propietaria exclusiva de la propiedad ubicada en el Jr. Lima N° 374 y 376 en el distrito y provincia de Huancayo, dicha propiedad está inscrita en la partida electrónica N° 020172016 tienen una extensión de 512.37m<sup>2</sup>. Al momento de la adquisición, no existía

ninguna restricción que impidiera la disposición libre del bien por parte de los antiguos propietarios, los copropietarios Ángel Martín Arranz, María Teresa Martín Arranz Francesqui, Javier Ángel Martín Arranz Francesqui, Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui, como se puede verificar en el certificado registral inmobiliario.

Con fecha 07.01.2015 el abogado Jesús Alfredo Casaña Orchan, presenta escrito solicitando corrección de error material y aclaración de Resolución N° 19 donde se le interpone multa de 2 URP.

El 07.01.2015, la parte demandada interpone un recurso de apelación contra la Resolución N° 19, argumentando que el juez no ha evaluado adecuadamente la solicitud realizada en cada uno de los 8 escritos, lo cual le causa daño económico.

La Resolución N° 20, emitida el 12.01.2015, corrige un error material al sancionar adecuadamente al Abogado. Alberto Casaña Orchan y no al abogado Jesús Alfredo Casaña Orchan ha sido concedido el recurso de apelación sin efecto suspensivo a la Resolución N°19.

Con fecha 03.03.2015 se emite el auto de vista N°115-2015-CI que resuelve las apelaciones contra las resoluciones 09 y 13, desestimando en todos sus extremos los pedidos de las apelaciones salvo en la admisión de pruebas de la Sunat y la recomendación a la parte demandante de no presentar actos dilatorios. Confirmando las resoluciones, fundamentando su decisión en que “para resolver el presente proceso no es necesario establecer la buena o mala fe de las partes, del pago o no del precio sino será suficiente el cotejo de los títulos que las partes ostentan”.

La Resolución N° 21 del 01.04.2015 establece que, en relación al auto de vista N°115-2015.CI, se aclara que el medio de prueba, que es el Informe de la

SUNAT, fue ofrecido por la demandante de manera oportuna a pesar de no haber sido admitido en el proceso. Esto se hizo a través de un escrito presentado el veintisiete de diciembre del año dos mil trece, que consta de las fojas ciento sesenta y seis a ciento sesenta y nueve. De acuerdo con la situación del caso, habiendo dado opinión sobre el Auto de Vista N° 115-2015, los expedientes fueron devueltos al Despacho para proceder con la sentencia.

El 21 de abril de 2015, la parte demandada presenta un documento de corrección o aclaración de la Resolución N° 21, argumentando que el Juez no tiene la facultad de aclarar o especificar lo resuelto por el Superior Jerárquico en el Auto de Vista N°. 515-2015 del 03 de marzo de 2015, relacionado con la prueba de oficio de la Sunat.

Con fecha 05.05.2015 se emite Resolución N° 22 en respuesta al escrito presentado por la demandada contra la Resolución N° 21, decidiendo que la solicitud de aclaración debe ser rechazada, ya que al emitir la Resolución veintiuno el primero de abril del presente año, se aclaró que a pesar de que la instancia superior anuló el acto procesal mencionado en la Resolución nueve del dos de octubre de 2013, lo hizo bajo la premisa de que la demandante no presentó el informe cuestionado de la SUNAT en su demanda inicial, a pesar de que se indicó que sí lo había presentado en el escrito del 27.12.2013.

El auto de vista N°343 - 2015-2015-CI fue emitido el 21.04.2018 y se basa en la Resolución N° 4, la cual resuelve la apelación de la Resolución N° 18. Esta última se encarga de declarar como improcedente el pedido de formalización de la

audiencia de conciliación, así como también la nulidad sobre la Resolución N° 09. Además, se impone una sanción a la demandada con una URP.

Con fecha 29.05.2015 se emite la Resolución N° 23 que estando al oficio emitido por la sala mixta que adjunta el auto de vista N° 343-2015-CI. Ordena se cumpla lo ejecutoriado con conocimiento de las partes; en consecuencia, precise, conforme lo dispone el superior que se debe tener por cumplida la exhibición del contrato preparatorio de compra venta de fecha 01 de octubre del 2004. Respecto al mandato de ingresar los autos a despacho para sentenciar, debe tenerse presente lo expuesto en la Resolución veintidós, y específicamente en el punto cuatro de la parte resolutive, que dispone dejar sin efecto el referido mandato.

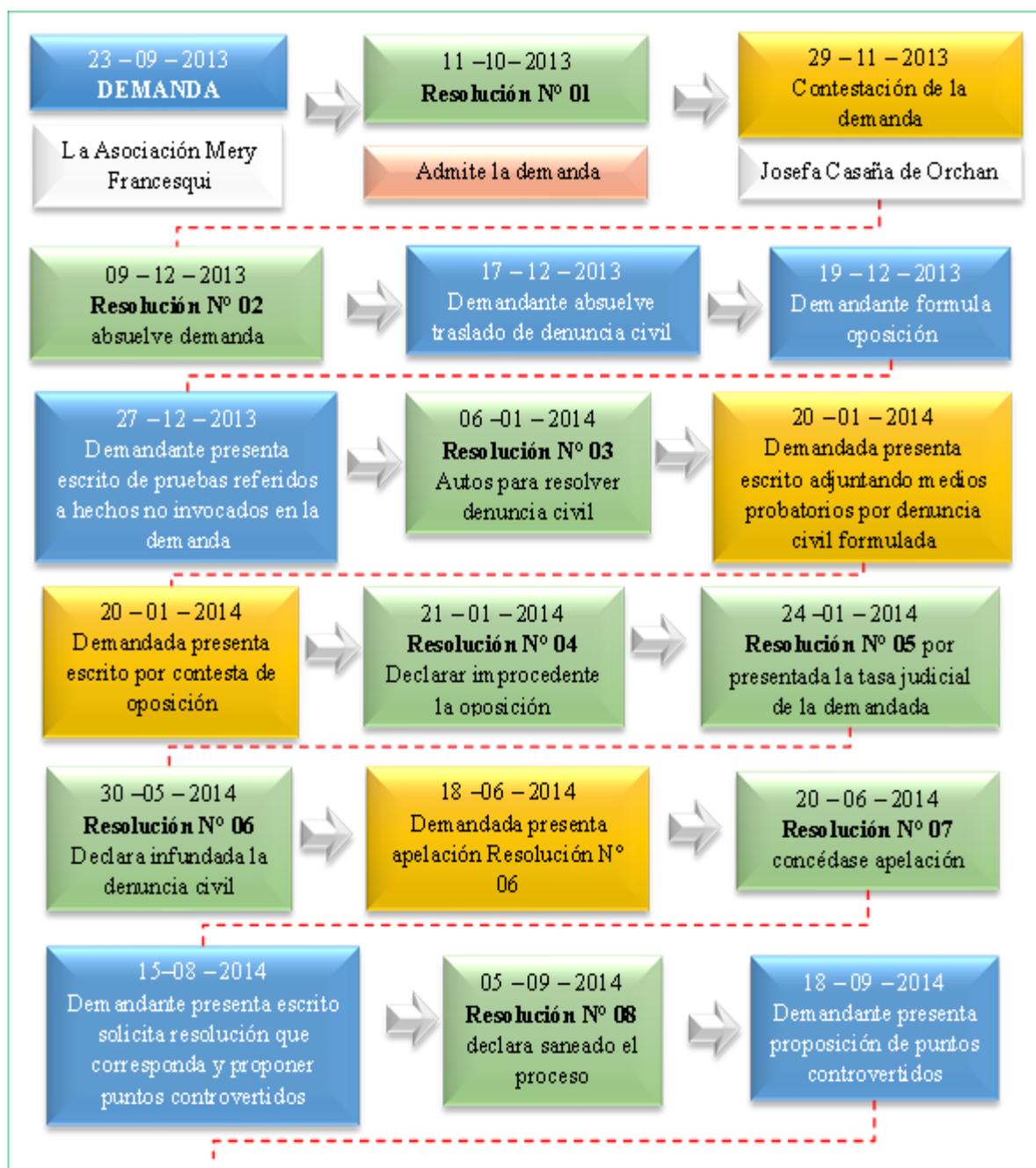
Con fecha 07.08.2015 la demandante presenta escrito sobre fundamentos para declarar la fundabilidad de su demanda, manifestando que la vida de la Asociación no es materia de controversia lo cual se rige por su estatuto y supletoriamente por legislación especial por materia, y son los asociados quienes tienen legitimidad para impugnar respecto a las relaciones internas y no terceras personas. Adjunta la vigencia de poder de la Asociación Centro Comercial Mery Francesqui.

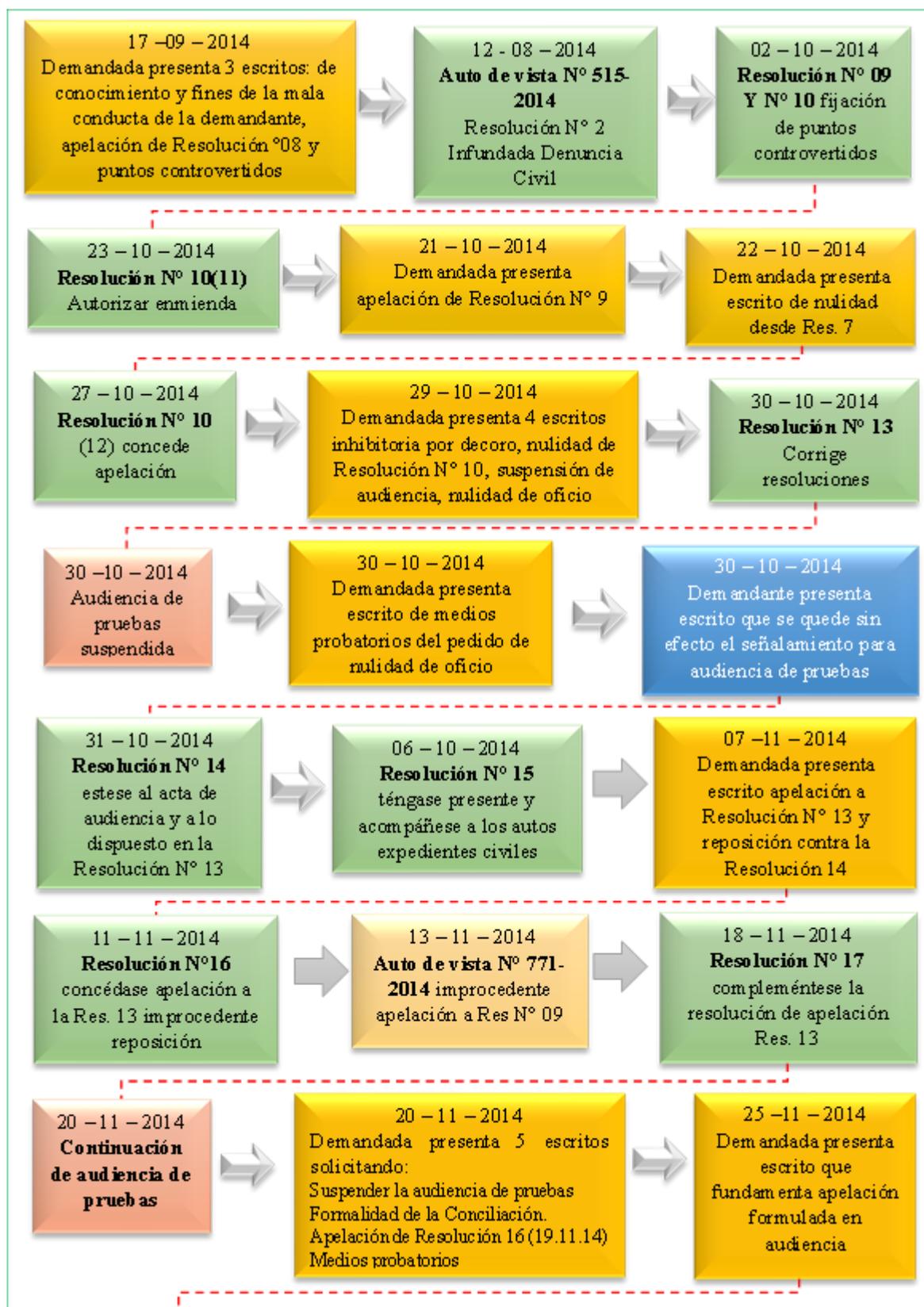
Con fecha 10.08.2015 se emite Resolución N° 27 respondiendo al oficio remitido por la Unidad Desconcentrada de Quejas de la ODECMA, mediante el cual solicita la remisión de copias certificadas de piezas procesales; Al escrito presentado por la demandante.

Con fecha 23.10.2015 se emite la Resolución N° 28 que estando al oficio del trigésimo cuarto juzgado de Lima que remite copias certificadas del expediente N° 18292 – 2006 ingresen los autos para sentenciar.

La Resolución N° 29 emitida el 30 en mayo de 2016, es la sentencia de primers instancia, esta resuelve: 1) La contradicción presentada por Ángel Martín Arranz al ofrecimiento de pago realizado por Josefa Casaña de Orchan en el expediente número 27262-2005-0-0100-J-CI-33 es fundada. 2). El ofrecimiento de pago formulado por Josefa Casaña de Orchan en el expediente número 27262-2005-0-0100-J-CI-33 se declara inválido. 3) La disposición es que el expediente identificado como número 2005-023900-0-1501-JR-CI-02 sea devuelto a su juzgado de procedencia para que se emita la declaración correspondiente. 4) fundada la demanda de mejor derecho de propiedad presentada por la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui en contra de Josefa Casaña de Orchan. 5). Se requiere que la demandada Josefa Casaña de Orchan cumpla con la entrega del inmueble situado en el Jr. Lima N° 374 y 376, en el Distrito y Provincia de Huancayo, en el Departamento de Junín, con una superficie de 512.37m<sup>2</sup>, a favor de la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui. 7) La demandada Josefa Casaña de Orchan queda liberada del deber de pagar las costas y gastos del juicio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 412 del Código Procesal Civil.

Figura 1. Descripción esquemática de la Primera Instancia







#### ***1.1.4.2. Segunda instancia***

Con fecha 21.06.2016, la parte demandada interpone una apelación de la Sentencia contra la Resolución N° 29 de fecha 30.05.2016 argumentando que la decisión tomada fue injusta al considerar expedientes archivados, consentidos y ejecutoriados como pruebas en el presente caso, a pesar de no ser parte de los temas en disputa. También objeta que se haya hecho referencia a una persona que no está involucrada en el proceso legal. Además, se cuestiona la interpretación del artículo 1135 del Código Civil establece que, a pesar de la exigencia de buena fe que conlleva, la demandante no ha demostrado que la transacción de compra-venta se haya llevado a cabo de manera onerosa y de buena fe. Además, se argumenta que el contrato celebrado por la demandada es definitivo, de acuerdo con el artículo 1529 del Código Civil, ya que incluso se ha entregado la posesión.

La Resolución N° 30, emitida el 22.06.2016, decide otorgar el recurso de Impugnación de Apelación con efecto suspensivo, en contra de la sentencia incluida en la Resolución N° 29.

Con fecha 23.06.2016 la demandante presenta escrito donde comunica la variación del domicilio procesal señalando el Girón Lima N° 380 Huancayo.

Con fecha 27.06.2016 se emite Resolución N° 31 atendiendo al escrito presentado por la demandante para variación de domicilio procesal sitio en Jr. Lima N° 380.

El 11 de julio de 2016, la parte demandada presentó un documento solicitando obtener copias certificadas de la demanda presentada en el caso con fecha del 23 de septiembre de 2013.

Con fecha 12.07.2016 se emite Resolución N° 32 atendiendo al escrito presentado por la demandante, expídase la copia certificada y simple de las piezas procesales que señala.

La Resolución N° 33, fechada el 26.07.2016, otorga traslado de la apelación a la parte demandante.

El 18.08.2016, la parte demandante presentó un escrito de apelación y otro en el que solicitaba la confirmación de la sentencia emitida en la primera instancia.

Con fecha 18.08.2016 se emite Resolución N° 34 téngase por absuelto el traslado conferido a la parte demandada, al segundo otrosí, confiérase traslado a la parte contraria por el termino de 10 días hábiles.

El día 09.09.2016 la parte demandada responde al requerimiento de la Resolución N° 34 y pide de nuevo que se invalide o anule la sentencia dictada en la Resolución N° 29.

El 20.09.2016 se emite la Resolución N° 35 para proceder al despacho y evaluar los medios de prueba. Se solicita a las partes del procedimiento que indiquen su dirección de correo electrónico de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución Administrativa N°069-2015-CE-PJ.

Con fecha 25.10.2016 la demandante presenta escrito absolviendo escrito de la demandada de 09.09.2016 solicita tener por absuelto el traslado y señalar la fecha para la vista de la causa.

La Resolución N° 36, emitida el día 26.10.2016, decidió que 1.-Se declare como inadmisibles los medios probatorios presentados por la parte demandada, los

cuales consisten en C) La ficha registral con fecha trece de Febrero del año dos mil trece, la cual consta de fojas ochocientos setenta y seis a ochocientos ochenta y d) La compraventa de acciones y derechos con fecha treinta y uno de diciembre del año dos mil dos, que va desde las fojas ochocientos ochenta y uno hasta ochocientos ochenta y nueve; y 2.-Se admitan los demás medios probatorios, tanto de la parte actora como de la parte demandada. El traslado otorgado queda considerado en los términos presentados por la parte actora y de acuerdo con su condición, según lo establecido en el artículo 373 del Código Procesal Civil: fijaron fecha para la audiencia del caso.

Con fecha 08.11.2016 la demandada presenta escrito solicitando informe oral por el plazo de veinte minutos al abogado.

Con fecha 15.11.2016 se emite Resolución N° 37 concedieron participar al abogado siendo representante legal de la parte demandante.

Con fecha 16.11.2016 la demandante presenta escrito solicitando uso de la palabra e informe sobre los hechos en Audiencia de Vista.

El 21.11.2016 se emite la Resolución N° 38 concediendo informe oral y de hechos al abogado de la parte demandada por un periodo de 10 minutos en la fecha designada para la Audiencia de Causa.

El Juez Superior, en fecha 12.12.2016, solicita una prórroga de acuerdo con lo establecido en el Artículo 140 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Con fecha 12.12.2016 se emite Resolución N° 39 concediendo la prórroga solicitada, por el termino de Ley y para el fin solicitado.

El 19 de enero de 2017, se emitió la Resolución N° 40 de acuerdo con lo establecido en los artículos 141° y 144° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que ordena la publicación y anuncio del motivo de la disputa y convoca al Señor Juez Superior Samaniego Cornelio para resolverla, debiendo comunicarse oportunamente y fijar una fecha para la audiencia de la causa.

La demandante presentó un escrito el 30.01.2017 en el que solicitaba que se le concediera a su abogado el uso de la palabra por un lapso de 15 minutos, con el fin de que pudiera brindar información de forma oral.

El 31.01.2017 se emitió la Resolución N° 41 otorgando el derecho de palabra al abogado de la parte por un lapso de 10 minutos en la fecha designada para la Vista de Causa.

Con fecha 31.01.2017 la demandada presenta escrito solicitando el uso de la palabra e informar sobre los hechos en Audiencia de Vista.

El día 31.01.2017 se emitió la Resolución N° 42 en la que se concedió el uso de la palabra al letrado de la parte por un período de 10 minutos en la fecha establecida para la Vista de la Causa.

La Resolución N° 43 Sentencia de Vista, emitida el 17.02.2017, invalidó la sentencia incluida en la Resolución número veintinueve del treinta de mayo de dos mil dieciséis. Decidieron que el juez encargado del caso emitiera una nueva resolución. Voto en desacuerdo del Juez Superior Cesar Proaño Cueva.

Con fecha 09.05.2017 se emite Resolución N° 44 por recibido los autos del Superior Jerárquico, y pase autos a despacho para emitir la Resolución correspondiente.

El 13 de septiembre de 2017, se emitió la Resolución N° 45 que dicta una nueva sentencia del A quo que resuelve lo siguiente: La demanda de mejor derecho de propiedad es considerada fundada, declarando que la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui tiene el mejor derecho de propiedad sobre el predio situado en el Jr. Lima N° 374 y 376 en el Distrito y Provincia de Huancayo, se le ordena a la demandada entregar el inmueble.

La demandada interpuso un recurso de apelación contra la sentencia contenida en la Resolución N° 45 del 13.09.2017 el 09.11.2017 y presentó un escrito de ampliación de fundamentos de recurso de apelación el 10.11.2017.

El 11 de diciembre de 2017 se emite la Resolución N° 46, en la cual se resuelve conceder el recurso impugnatorio de apelación con efecto suspensivo, contra la sentencia presentada por Josefa Casaña de Orchan.

Con fecha 11 de diciembre de 2017, se recibe un documento en el que se envía el expediente N° 003502-2013-0-1501-JR-CI-06 debido a la apelación concedida contra la Resolución N° 45.

Con fecha veintisiete de diciembre del 2017 se emite Resolución N° 47 que confiere pase del recurso de apelación de páginas mil dos, mil treinta y tres y los medios probatorios de páginas mil trece a mil treinta y dos a la parte demandante por el término de diez días, y se señala fecha para la vista de causa.

Con fecha 09.01.2018 la demandada presenta escrito de apersonamiento y otro solicitando uso de la palabra, en el modo, tiempo y forma establecido por ley.

Con fecha 12.01.2018 se emite Resolución N° 48 que concede el uso de la palabra en fecha y horas señaladas para la vista de la causa al letrado que autoriza el escrito.

Con fecha 13.04.2018 la demandante presenta escrito designando nuevo abogado defensor y solicita uso de la palabra luego del abogado de la parte contraria.

Con fecha 16.04.2018 se emite la Resolución N° 49 que declara por apersonado al proceso a nuevo abogado defensor, y se concede el uso de la palabra a manera de réplica al letrado que señala para que informe a la Vista de la Causa por el termino de Ley.

Con fecha 18.04.2018 la demandante presenta escrito de argumentación jurídica de defensa, previo a la vista de causa.

Con fecha 19.04.2018 se emite la Resolución N° 50 téngase presente el escrito de la demandante y agréguese a los autos los anexos adjuntos.

El recurso de ampliación de apelación de la demandada fue rechazado por la Resolución N° 51, emitida el 23.04.2018. Argumentando que estos deben presentarse durante la etapa postulatoria de acuerdo con el principio de eventualidad o preclusión en cuanto a la materia probatoria.

Con fecha 23.04.2018 la demandada presente informe escrito, solicitando la nulidad de la Resolución 51.

Con fecha 24.04.2018 se emite Resolución N° 52 al escrito presentado por Josefa Casaña de Orchan téngase presente lo expuesto en lo que fuera de ley.

El 14 de mayo de 2018 se pronunció la Sentencia de Vista N° 350-2018 que revoca la sentencia contenida en la Resolución número cuarenta y cinco del doce de septiembre de dos mil diecisiete. En consecuencia, declararon como fundada en parte la demanda de mejor derecho de propiedad presentada por la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui, representada por Norca Alarcón Torres. Se declara el mejor derecho de propiedad de la demandante sobre las porciones adquiridas de los anteriores copropietarios: Ángel Javier Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, es decir, sobre el cincuenta por ciento del bien. También se declara como fundada en parte la pretensión secundaria respecto a la entrega del bien, debiendo la demandada hacer entrega del cincuenta por ciento de la propiedad inscrita en la Partida N° 02017206 de la Oficina Registral de Huancayo, con un área de 512.37 m<sup>2</sup>, ubicada en el Jirón Lima N° 376 y 374. Se permite la división y partición del predio en la ejecución de la sentencia, ya sea de forma judicial o extrajudicial.

Con fecha 23.05.2018 la demandada presenta informe escrito complementario sobre apelación de la Res. 51.

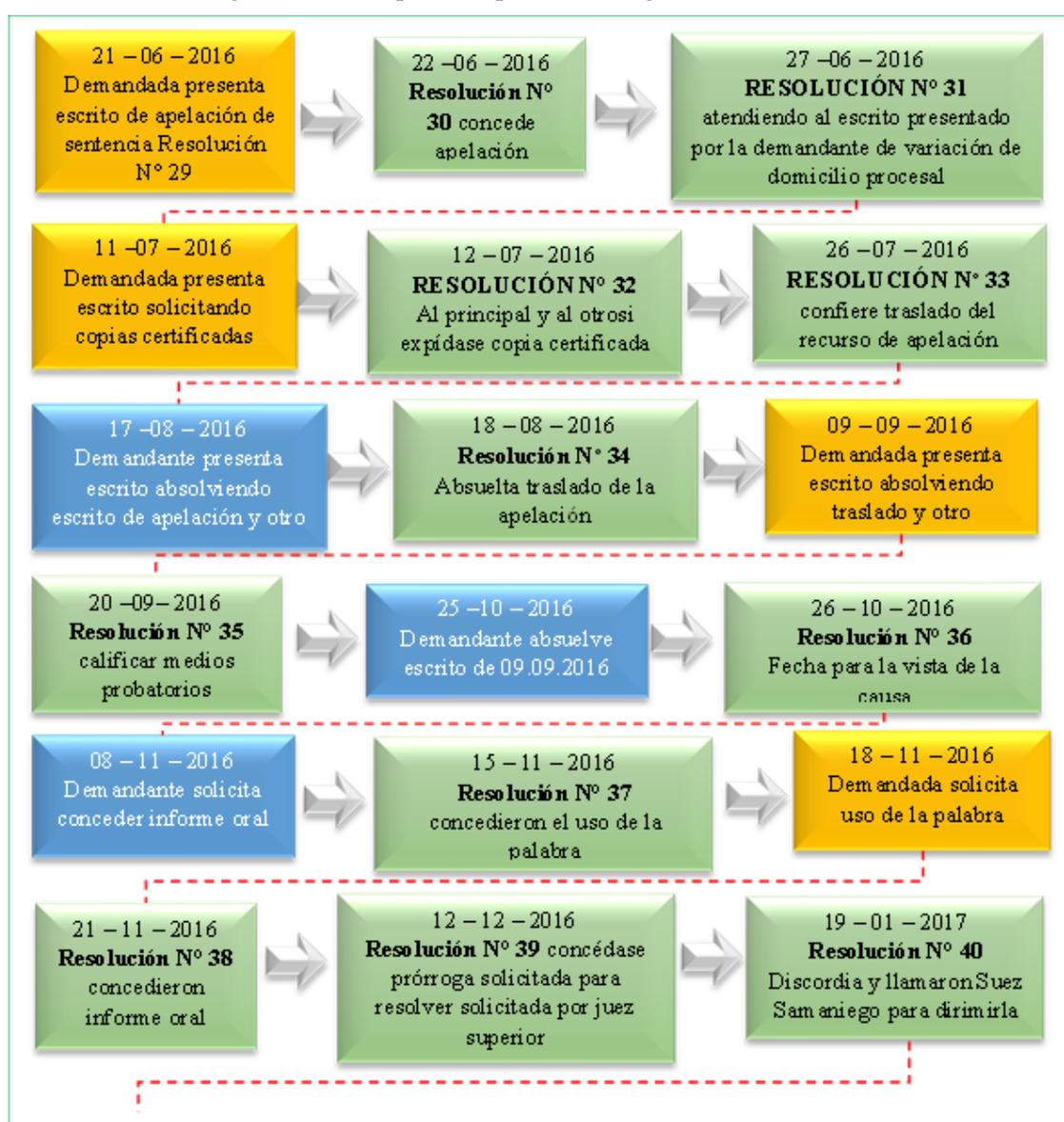
Con fecha 30.05.2018 se emite la Resolución N° 54 al escrito presentado por Josefa Casaña de Orchan, la sala ordena que se esté a lo resuelto en la Sentencia de Vista.

Con fecha 30.04.2018 la demandante presenta escrito solicitando corrección numérica que en segunda instancia de Resolución de vista es viable su corrección

numérica o material de la partida registral N° 01017206 incorrecta, debiendo ser correcta Partida Registral N° 02017206 consignado en sentencia de primera instancia.

Con fecha 31.05.2018 se emite la Resolución N° 55 dado el escrito presentado por Norca Alarcon Torres y atendiendo su solicitud ha sido atendida mediante sentencia de vista; estese a lo decidido mediante la Sentencia de Vista de la sala superior.

*Figura 2. Descripción esquemática Segunda Instancia*





### **1.1.4.3. Tercera instancia**

El 26.06.2018 la asociación demandante presentó un Recurso de Casación en contra de la sentencia de apelación que se encuentra en la Resolución N° 53 con fecha del 14.05.2018. Esta sentencia revocó la decisión emitida por el *A quo*, que había amparado la demanda presentada. La sentencia de apelación modificó la decisión anterior, declarando la validez parcial de la demanda y reconociendo el mejor derecho de propiedad sobre el 50% del bien.

El 02.07.2018 se emite la Resolución N° 56 que decide enviar los documentos con el recurso de casación presentado, de inmediato y sin realizar ningún otro procedimiento, a la Sala Civil de la Corte Suprema de la República.

El Auto Calificatorio del Recurso de Casación N° 3272-2018, emitido el 30.10.2018, declara como procedente el Recurso de Casación presentado por la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui en contra de la sentencia de vista del 14.05.2018, debido a los siguientes aspectos normativos: i) Violación de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, así como de los artículos 122 y 197 del Código Procesal Civil; ii) Falta de aplicación de los artículos 77 y 78 del Código Civil; iv) No aplicación de los artículos 1415, 1416, 1480 y 1481 del Código Civil; Falta de aplicación del artículo 2022 del Código Civil; y , v) Interpretación incorrecta del artículo 2014 del Código Civil.

El 15 de agosto de 2019 se dicta la Casación N° 3272-2018, en la cual se declaró como no válido el recurso de casación presentado por la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui. Por lo tanto, NO CASARON la sentencia de vista del catorce de mayo de 2018.

Con fecha 20.05.2022 se emite la Resolución N° 57 se resolvió tener por recibido los autos de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República con el recurso de Casación N° 3272-20181-Junín.

*Figura 3. Descripción esquemática Tercera Instancia*



### 1.1.5. Explicación normativa procesal y /o sustancial que se aplicó en el desarrollo del proceso.

#### 1.1.5.1. Primera instancia

En relación con la normativa procesal aplicada en el actual procedimiento civil objeto de estudio, se está debatiendo la naturaleza jurídica de los contratos, utilizada principalmente por el A quo; específicamente en lo que respecta al contrato preparatorio regulado en el artículo 1414 del Código Civil. También se debe analizar el artículo 1080 del mismo código, el cual establece que "la entrega de las arras de retractación solo es válida en los contratos preparatorios y otorga a las partes el derecho a retractarse". Además, es importante examinar el artículo 1481 del Código Civil, que aborda los efectos de la retractación entre las partes contratantes. Respecto al contrato que tiene la parte demandada con el transferente previo. En relación con el mejor derecho de propiedad, se aplica extensivamente el artículo 1135 del Código Civil, que trata sobre la concurrencia de acreedores sobre

un bien inmueble; el cual establece que; “se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título haya sido inscrito primero o, en su defecto, el título con fecha anterior en un documento de fecha cierta”. El conflicto que ha originado el expediente, por un lado se cuenta con un contrato preparatorio de la parte demandada fechado el primero de octubre de dos mil cuatro con certificación de firma por notario público de Huancayo, y por otro lado, existe un instrumento protocolar de escritura pública fechada el cinco de noviembre del dos mil cinco inscrita en la partida registral N° 02017206. Además, se aplica el artículo 2022 del Código Civil en relación con la oponibilidad de los derechos reales, indicando que el derecho que se oponga debe estar inscrito con anterioridad.

En este caso concreto, se aplica el artículo 923 del Código Civil en relación al ejercicio de la propiedad y el artículo 87 del Código Procesal Civil, ya que la pretensión secundaria sigue el mismo destino que la principal.

Asimismo, se cita al artículo 1549° sobre la obligación del vendedor a perfeccionar el contrato, artículo 1529° respecto a la compra venta haciendo referencia al supuesto de contrato definitivo respecto del título que ostenta la parte demandada.

De otro lado es materia de análisis el Artículo 2014 del Código Civil la cual hace referencia a la buena fe registral, artículo señalado en reiteradas ocasiones por la parte demandada alegando que la solicitante no habría cumplido con lo contenido en el presente artículo más aun cuando esta conocía de la inexactitud del registro por lo que este artículo habría sido utilizado para tapar un acto de mala fe. disposición que respalda la sala al momento de tomar su decisión sobre la intención

de las partes en el contrato preliminar del 05 de noviembre de 2005, llegando a la conclusión de que dicho contrato constituye el acuerdo definitivo.

#### ***1.1.5.2. Segunda instancia***

En la sentencia de apelación N° 350 – 2018 emitida en la Resolución N° 53 con fecha del 14 de mayo de 2018, la sala emplea las reglas procesales relacionadas con el Artículo 70° de la Constitución Política del Estado en relación a la propiedad. Esta se considera como irrevocable, estableciendo que su término o transferencia está sujeta a la decisión del propietario. El derecho está regulado en el artículo 923° del Código Civil, el cual otorga al titular la facultad de utilizar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

La sala realiza un análisis sistémico del contrato preparatorio de compra de la demandada con fecha del primero de octubre del dos mil cuatro, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 169 del Código Civil. Según este análisis, a pesar de ser denominado "Contrato preparatorio de compraventa" y de que las partes se autodenominan "promitentes", se trata en realidad de un contrato de compraventa definitivo debido a la presencia de los elementos esenciales de un contrato de compra venta, como el precio, la identificación del bien y las partes. En esa misma idea, el anterior cedente ha entregado el predio, el cual, a pesar de ser transferido mediante el acuerdo mutuo de las partes, al entregar la propiedad físicamente se puede concluir que el propósito de las partes ha sido llevar a cabo anticipadamente las obligaciones de un contrato definitivo, haciendo referencia al artículo 949 del Código Civil para este análisis.

Por otro lado, la sala rechaza la aplicabilidad de los artículos 2022° en cuanto a la oponibilidad de derechos reales, ya que un derecho real no inscrito nunca puede prevalecer sobre otro derecho real inscrito, y el artículo 1135° sobre la concurrencia de acreedores, argumentando que no hay duda de que el título de la demandante está inscrito, en contraposición al título de la demandada. Sin embargo, al momento de adquirir la propiedad, era poco probable que la demandante desconociera la transferencia previa realizada por el señor Ángel Martín Arranz, a nombre propio y de su hija Lourdes Beatriz, con la demandada. Esto se debe a la larga relación de colindancia, vecindad y trato personal que han mantenido durante décadas entre las tres partes, lo que desvirtúa la base de la demanda en el Artículo 2014° en relación al tercero de buena fe del Código Civil.

#### ***1.1.5.3. Tercera instancia***

En relación con esta etapa en materia de casación, la Sala Suprema lleva a cabo la supervisión de las decisiones judiciales para determinar si se han violado las normas que garantizan el derecho al debido proceso, por lo tanto, el recurso se considera infundado ya que la Sala ha determinado de manera correcta que el título que posee la demandada no es preliminar sino definitivo, y que, asimismo, la demandante ha actuado de mala fe, por lo tanto, no se puede conceder la validez del título de la demandante sólo por el hecho de contar con inscripción registral, es decir la sala superior ponderó correctamente su actuar, y por lo que, su título no resulta ser más perfecto que de la señora Josefa Casaña de Orchan, si fuera así, nos quedaríamos ante una situación solamente formal, cuestión definitivamente limitada, puesto que el título de la demandada tiene fecha cierta más antigua y ha sido realizado en el marco de la buena fe.

Además, de acuerdo con los apartados 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y los artículos 122 y 197 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema considera que las conclusiones de la Sala Superior no están basadas en argumentos arbitrarios, ya que ha evaluado de manera adecuada las pruebas presentadas en el caso y ha determinado que el documento denominado contrato preparatorio de compraventa del 01 de octubre de 2004 no es una preparación, sino un contrato definitivo. Además, refuta los artículos 77 y 78 del código civil en cuanto a la persona jurídica cuya acción práctica se lleva a cabo a través de los individuos que la integran.

Además, también se exonera la falta de aplicación de los artículos 1415°, 1416°, 1480° y 1481° del Código Civil mencionada por la parte recurrente, siguiendo los mismos razonamientos de la instancia superior. Por último, respalda su última consideración con el artículo 1362 del Código Civil, el cual indica que los contratos deben ser negociados siguiendo los principios de la buena fe. No se puede justificar una conducta indecorosa o fraudulenta dando prioridad a la formalidad de la inscripción registral en este sentido. Además, el artículo 2014 del Código Civil no puede separarse del artículo 2022 del mismo código en su totalidad. Por lo tanto, basándose únicamente en la inscripción registral, no se puede conceder oponibilidad al título de la demandante.

## **1.2. ASPECTOS DE FONDO**

### **1.2.1. Identificación de la causa petendi de las posturas asumidas por las partes.**

#### ***1.2.1.1. Primera instancia***

La demandante, Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui, señala la causa petendi contra Josefa Casaña de Orchan. Esta causa es la base de la demanda, la cual se fundamenta en el derecho de propiedad que tiene sobre el inmueble situado en el Jr.La dirección es Lima N° 374 y 376 en el Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, con una extensión de 512.37m2. La transacción se realizó a través de una escritura pública de compraventa el 05 de noviembre de 2005 y está registrada en la Partida Registral N° 01017206. En el momento de la compra, no había ninguna restricción que impidiera a los vendedores, Ángel Martin Arranz, María Teresa Martín Arranz Francesqui, Javier Ángel Martin Arranz Francesqui y Lourdes Beatriz Martin Arranz Francesqui, disponer del terreno. Y que al momento de adquirirla no había ningún impedimento para llevar a cabo cualquier acción que estuviera registrada en los Registros Públicos y que limitara la disposición libre de los propietarios anteriores.

En su respuesta escrita, la demandada alegó que la causa de la pretensión es que posee un contrato titulado "contrato preparatorio de venta" fechado el 01 de octubre de 2004, firmado con los anteriores propietarios: Ángel Martin Arranz, Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui, a cuya firma se les entregó la posesión del mismo. La demandante sabía que el registro no era preciso, ya que sabía que se lo habían vendido antes y que incluso tenían posesión del bien debido a su relación pro ser vecinos, por lo tanto no puede alegar la buena fe registral.

### ***1.2.1.2. Segunda instancia***

La sentencia de primera instancia emitida en la Resolución N° 45 del 13 de septiembre de 2017 declara que la demanda de mejor derecho de propiedad y entrega de bien a favor de la actora es fundada. La parte demandante presenta un recurso de apelación argumentando que el contrato que posee incluye todos los elementos de un contrato definitivo de compra y venta, por el cual realizó el pago por consignación. Por otro lado, alega que la parte actora actuó de manera maliciosa al adquirir la propiedad, ya que sabía que había sido vendida aunque solo parcialmente. Es necesario que se tome en cuenta de forma adecuada el contrato preparatorio de compra venta que fue acordado con los antiguos dueños Ángel Martín Arranz, María Teresa Martín Arranz Francesqui. Es evidente que ellos cedieron al menos el 50% de las acciones y derechos que les corresponden sobre la propiedad ubicada en el Jr. en Lima N° 374 y 376, en el Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, que tiene una extensión superficial de 512.37m<sup>2</sup>.

### ***1.2.1.3. Tercera instancia***

Con la sentencia de vista N° 350 – 2018 emitida en la Resolución N° 53, la sala revoca la sentencia contenida en la Resolución N° 45, de fecha doce de setiembre del dos mil diecisiete, donde se declara válida nuevamente la demanda presentada por la parte actora. La Sala Superior la modifica y la declara: 1) La demanda de mejora del derecho de propiedad presentada por la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui es parcialmente válida, reconociendo el derecho de propiedad de la demandante sobre las porciones adquiridas de los antiguos copropietarios Ángel Javier Martín Arranz Francesqui y María Teresa

Martín Arranz Francesqui, es decir, sobre el cincuenta por ciento del bien; 2) La entrega parcial del bien correspondiente al cincuenta por ciento también es considerada válida.

La dación de la propiedad en forma física sugiere que las partes han querido ejecutar anticipadamente las obligaciones de un contrato definitivo, lo cual no es propio de un contrato preparatorio que se caracteriza por la futuridad del acuerdo de voluntades y la ejecución posterior de las obligaciones.

Ante ello, la parte demandante interpone recurso de casación, indicando que la sala ha violado los artículos 139°, incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y los artículos 122° y 197° del Código Procesal Civil, argumentando que durante el desarrollo del caso, la sala ha infringido los derechos al debido proceso y a la protección jurisdiccional. Además, indica que no se están aplicando varios artículos del Código Civil, los cuales nombro a continuación: 77° y 78° (relacionados con la persona jurídica), no se aplican los artículos 1415°, 1416°, 1480° y 1481° (relacionados con los contratos preparatorios: contenido del compromiso, plazo del compromiso de contratar, señal de retracto y efectos de la señal de retracto), no se aplica el artículo 2022° (oposición de derechos reales) y se interpreta de forma incorrecta el artículo 2014° (estipula principio de buena fe pública registral).

### **1.2.2. Comentario crítico sobre las posturas asumidas por las partes en conflicto.**

En primer lugar, es importante mencionar que este procedimiento está acompañado de procedimientos previos por las partes y los anteriores dueños de la

propiedad en disputa que comenzó en el año 2005. Siendo estos los procesos siguientes: 2005-02390-0-1501-JR-CI-02, relacionado con el ofrecimiento de pago por consignación interpuesto por Josefa Casaña de Orchan contra Ángel Martin Arranz; el expediente número 2007-3120-0-1501-JR-PE-04, relacionado con el estelionato, iniciado contra Lourdes Beatriz Arranz Francesqui y Ángel Martin Arranz; el expediente número 2006-1296-0-1501-JR-CI-03, sobre nulidad de acto jurídico, iniciado por María Teresa Martin Arranz Francesqui contra Josefa Casaña de Orchan y Ángel Martin Arranz; el expediente número 2006-4845-0-1501-JR-CI-05, sobre desalojo, iniciado por la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui contra Josefa Casaña de Orchan; el expediente número 3985-2008-0-1501-JR-CI-03, sobre reivindicación, iniciado por Norka Alarcón Torres contra Josefa Casaña de Orchan (y su acompañado: expediente número 18292-2006-0-1801-JR-CI-39).

Siendo este actual proceso de mejor derecho de propiedad; el sexto proceso por el cual, las partes se encuentran luego de 8 años de conflictos. Siendo que en total a la fecha de acabado el proceso donde la sala suprema remite el cuaderno principal a la corte Superior de Justicia de Junín con fecha de 24 de marzo del 2022 han pasado 17 años de litigio.

Respecto de la postura de la parte demandada, la Asociación Civil denominada como Centro Comercial Mery Francesqui (compuesta por sus únicos socios Norka Alarcón Torres, Sabino Soto Carmona y Eugenia Turco Soto), registrada en la Partida N° 11039165 del Registro de Personas Jurídicas - Sunarp Huancayo, conforme a su instrumento protocolar de venta del 05 de noviembre de 2005, y su inscripción registral en el asiento C00004 de la Partida Electrónica No.

020172061 siendo este el número de registro de propiedad, por lo tanto, argumenta que es la única dueña de la propiedad ubicada en el Jr. Lima Número 374 y 376 del área de 512.37 metros cuadrados en Huancayo, por haber sido comprado de buena fe de los anteriores transferentes los señores Ángel Martín Arranz Francesqui, María Teresa Martín Arranz Francesqui, Ángel Martín Arranz Francesqui y Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui. Propiedad que adquirieron a título oneroso, considerando que al momento de la transacción no había ninguna restricción en los Registros Públicos que impidiera su disposición.

Por consiguiente, su derecho como tal está protegido de manera irrefutable en lo establecido por el Art. 2014, Según el Código Civil significa que tiene la condición de tercero registral, lo que le otorga un derecho superior en comparación con otros, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2022 del código civil, que establece *“es necesario que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone, para poder oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos”*. Esto significa que su derecho es oponible frente a terceros que también tienen derechos sobre el mismo bien inmueble, no solo por haberlo adquirido de buena fe, sino porque su derecho se encuentra inscrito con anterioridad en Sunarp. Por lo tanto, es considerado preferente y tiene un rango superior.

Una vez que se ha adquirido la propiedad y se ha registrado en el registro correspondiente, se ha presentado una demanda de desalojo contra la ocupante precaria, doña JOSEFA CASAÑA DE ORCHAN. Este caso se llevó ante el Quinto Juzgado Civil de Huancayo, bajo el expediente N° 2006-4845. En su respuesta a la demanda, la demandada afirmó que no era una ocupante precaria, sino que era

propietaria, ya que dos copropietarios le habían otorgado un contrato privado de compraventa con arras el 01 de octubre de 2004. Por lo tanto, la demanda fue declarada improcedente.

Finalmente, la demandante indica que, de lo mencionado en el párrafo anterior, se deduce que la demandada Josefa Casaña de Orchan posee un "título" específicamente en un contrato privado llamado Contrato Preparatorio de Compraventa, firmado únicamente por dos copropietarios Ángel y Lourdes Beatriz Martin Arranz Francesqui, sin la participación necesaria para su validez de los otros dos copropietarios, María Teresa Martin Arranz Francesqui y Javier Angel Martin Arranz Francesqui, quienes no participaron en el Contrato Preparatorio de Compraventa. Por lo tanto, dado que el derecho de propiedad es un derecho real exclusivo que excluye de su titularidad a más personas, no puede haber dos propietarios del mismo bien, por lo tanto, su título excluye a la demandada Josefa Casaña de Orchan, ya que es un título emitido por todos los copropietarios y está inscrito, mientras que el título de la demandada es inferior y no está inscrito. En consecuencia, la demanda debe ser concedida según el artículo 2022 del Código Civil.

Respecto de esta postura, no es cierto que para la validez del contrato debieran participar la totalidad de los cuatro copropietarios, como afirma la demandante, puesto que se tiene que tener en consideración que son cuatro copropietarios, por lo que se infiere que cada uno cuenta con cuotas ideales de 25% de la propiedad materia Sub Litis, así como lo establece en el artículo 969° del Código Civil *“se establece que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. De acuerdo a lo mencionado, entendemos que*

*hay copropiedad cuando dos o más personas comparten la propiedad de un mismo bien*". por lo que; de las pruebas actuadas es de verse que el contrato de la demandada tiene la firma legalizada de dos de los copropietarios es decir que válidamente se habría transferido el 50% de la propiedad.

de la postura asumida por la parte demandante considero que no fue la más adecuada, en la medida que no actuó de forma diligente, al comprar el bien inmueble, puesto que sabía que este estaba ocupado por lo que inicia procesos de desalojo y reivindicación, además de ello según las declaraciones testimoniales y los medios de prueba anexados se ha demostrado que sus únicos asociados Norca Alarcón Torres, Sabino Soto Carmona y Eugenia Turco Soto tenían conocimiento de que este había sido transferido a la solicitada a través del contrato realizado el 01 de octubre del 2004 y estaba posesionada por esta última con un negocio de librería y vivienda.

Además, debido a una colindancia de más de 20 años entre las partes, crearon la asociación con el propósito de ocultar ese conocimiento. Por lo tanto, resultaba difícil demostrar la honestidad en la compra de la propiedad y que en el momento de adquirirla no había ninguna restricción en el derecho de los vendedores para disponer de ella, a pesar de que lograron inscribir su derecho en los registros públicos.

Respecto a la parte procesal tuvo diligencia en su participación en todos los estadios del proceso.

En relación con la postura de la parte demandada, se menciona que es de conocimiento jurídico que la demandante sabía que era inexacto lo publicitado en

el registro por lo que no puede apelar a la buena fe registral. A pesar de que la demandante adquirió el predio en base al registro, sabía que este no era preciso, ya que tenía conocimiento de que el predio había sido vendido aunque sea en parte, como finalmente reconoce en su demanda. A pesar de comprobar que la transferencia aún no se había inscrito, intenta utilizarla como protección y oponerla, a pesar de conocer la transferencia realizada anteriormente.

Asimismo indica que en una perspectiva integral, la presente demanda no se trata de un caso de competencia entre dos o más acreedores que buscan la misma propiedad de un deudor, donde se dará preferencia al de buena fe cuyo título fue inscrito primero, sino más bien de una situación en la que Ángel Martín Arranz e hijos, junto con Norca Alarcón Torres, Albino Soto Carmona y Eugenia Turco Soto, en aprovechamiento de la falta de inscripción por parte del primero, crearon una asociación, la demandante, el 21 de junio de 2005 para transferir el mismo inmueble que ya había sido transferido y entregado anteriormente; señalando que hubo un acto fraudulento por parte de Ángel Martín Arranz e hijos, sucesores de Mery Francesqui Gálvez, y la asociación Mery Francesqui, sabiendo todos ellos que la propiedad no solo se había transferido, sino también entregado previamente.

De otro lado la parte demandada, en todo momento tuvo una actitud dilatoria del proceso presentando alrededor de 4 a 9 escritos por cada Resolución emitida, desinhibiéndose a actuar sin la debida probidad en el desarrollo del proceso. Asimismo, se enfrasco en temas sin importancia como la naturaleza jurídica de la demandante, anexando medios probatorios que no correspondían y no se centró en reforzar la naturaleza jurídica de su contrato que finalmente es el que definió las decisiones de la sala y sala suprema.

### 1.2.3. Comentario crítico sobre las premisas del conflicto jurídico

La discusión central de este procedimiento actual se centra en comprobar si hay dos títulos enfrentados en relación con la propiedad en disputa, y en establecer cuál de ellos tiene una mayor protección de nuestro ordenamiento jurídico, lo cual permitiría la aplicación del artículo 2022 del código civil sobre la oponibilidad de derechos reales.

Por un lado, la parte demandante posee un título consistente en un instrumento protocolar de compra-venta con fecha del 05 de noviembre de 2005, la cual fue realizada ante despacho notarial del Dr. Ronald Rómulo Venero Bocangel a título oneroso, adquirido de todos los anteriores propietarios: “*Ángel Martin Arranz, María Teresa Martín Arranz Francesqui, Javier Ángel Martin Arranz Francesqui, Lourdes Beatriz Martin Arranz Francesqui*”. Esta propiedad se inscribió en la Partida Electrónica N° 02017206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo. Por otro lado, la demandada tiene un contrato preparatorio de compra venta con fecha del 01 de octubre de 2004, con firmas legalizadas en el despacho notarial del Dr. Ciro Gálvez Herrera. El acuerdo entre la parte demandada y dos de los copropietarios originales, Ángel Martin Arranz en su nombre y en representación de Lourdes Beatriz Martin Arranz Francesqui, sobre el predio situado en la Jr. Lima N° 376 - Huancayo, Departamento de Junín, de 512.00 metros cuadrados, que no fue evaluado inicialmente en primera instancia ya que se consideraba de naturaleza preparatoria. Y, quedó sin validez al cumplirse el plazo estipulado en su cláusula tercera, es decir, después de ocho meses. Opuesto a la determinación de la corte que consideró que el contrato de la demandante es un contrato definitivo.

Ahora, si bien se ha demostrado que el título de la parte demandante se constituye en un contrato definitivo, este ha de analizarse bajo un enfoque sistémico en función a la primacía de la realidad, puesto que el contexto en el que es celebrada con sus anteriores transferentes evidencia un comportamiento de mala fe recaído en el hecho de haberlo adquirido sabiendo que el bien ya había sido transferido a la demandada. Puesto que en un actuar diligente un comprador que va a adquirir una propiedad verifica el estado actual del mismo; quiénes lo ocupan, cuál es su condición y si los mismos contaban con algún título. Es por ello, que “no puede alegarse buena fe registral invocando el artículo 2014 del Código Civil si el adquirente conoce que el bien es ocupado por terceros”.

En esa secuencia de pensamiento, el contrato de la parte demandante no puede contraponerse al de la parte demandada según lo establece el artículo 2022° del Código Civil: “*al menos en lo referente a las acciones y derechos transferidos de manera efectiva*” por: “*Ángel Martín Arranz y Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui*”, tal como lo corrobora el documento de fecha cierta más anterior que tiene la demandada, teniendo esta un mejor derecho en esa parte.

#### **1.2.4. Comentario crítico sobre el desarrollo del proceso.**

El proceso se ha desarrollado con mucha dilación, ya que luego de los traslados de cada Resolución, la parte demandada presentaba una serie de apelaciones y escritos fuera de plazo que no establecían de forma clara y precisa las pretensiones postuladas para efectos de hacer valer su derecho, actos por el cual el *A quo* sanciono a los abogados representantes de la demandada que venían a ser sus hijos.

Por otra parte, no se ha cumplido con los plazos establecidos por parte del juzgado, puesto que como es ampliamente conocido en nuestro país la carga procesal es una limitante en el cumplimiento de plazos, afectándose el principio de celeridad procesal, siendo este uno de los principales problemas que enfrentan los justiciables cuando deben concurrir al órgano jurisdiccional en busca de tutela de sus derechos.

### **1.2.5. Análisis de las resoluciones dictadas en el proceso.**

#### ***1.2.5.1. Primera instancia***

El proceso comenzó el 23 de septiembre de 2013, después de que la Sra. presentara la demanda. Norca Alarcon Torres, en nombre de la asociación civil “*Centro Comercial Mery Francesqui*” (compuesta por Norca Alarcón Torres, Sabino Soto Carmona y Eugenia Turco Soto), registrada en la Partida N° 11039165 del la sección Personas Jurídicas - Sunarp Huancayo, quien presenta una demanda acumulativa original objetiva para reclamar un mejor derecho de propiedad como demanda principal y la entrega de la propiedad como demanda secundaria. La demanda se dirige contra Josefa Casaña De Orchan, con la petición de que se reconozca un mejor derecho de propiedad sobre el predio ubicado en Jr. Lima N° 374 y 376 del Distrito y Provincia de Huancayo - Junín, de una extensión de 512.37 metros cuadrados y está registrada en la Partida Electrónica N° 02017206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo. Dando lugar al expediente 03502-2013-0-1501-JR-CI-06, que corresponde al Sexto Juzgado Civil de Huancayo. La demanda ha sido admitida con la Resolución N°01, emitida el 11 de octubre de 2013, la cual dispone que se notifique a la parte demandada por un período de 30 días.

Con fecha 29.11.2013 la demandante contesta demanda, la que es declarada absuelta con la Resolución N°02 de fecha 09.12.2013, en la misma Resolución el *A quo* admite como formulado la Denuncia Civil que realiza la demandada contra su hijo Jesús Alberto Orchan Casaña, en la medida que también domicilia y ocupa el inmueble materia de *sub litis*, escudándose en el Artículo 102 del código procesal civil.

El 06.01.2014 se emitió la Resolución N° 03 con el fin de que los actuados ingresen al despacho para resolver la Denuncia Civil presentada por la demandada. De la misma manera, se opone a los medios de prueba presentados por la demandante, notificando a la demandada para que responda en un período de cinco días. Dentro del plazo establecido en el inciso 6 del Artículo 478° se encuentran los medios probatorios que se indican y se consideran ofrecidos.

El 21 de enero de 2014 se dicta la Resolución N° 04, la cual declara que el escrito de absolución de oposición es Improcedente debido a que fue presentado fuera del plazo establecido en el artículo 478 del Código Procesal Civil que establece: “*Que los plazos máximos aplicables a este proceso son: cinco días para absolver las tachas u oposiciones*”. Además, indica que corresponde que los actuados ingresen a despacho para resolver la denuncia civil.

Con fecha 24.01.2014 con Resolución N° 05 se tiene por presentada la tasa judicial o arancel presentada por la demandada.

La Resolución N° 06, emitida el 30.05.2014, estima injustificada la denuncia civil presentada por la demandada en contra de Jesús Alfredo Orchan Casaña, ya que no participó en el contrato preparatorio de compra venta del bien

objeto de la disputa legal, sobre el cual se basa la demanda de Josefa Casaña de Orchan. En consecuencia, el denunciado mencionado no tiene ningún deber o carga en el asunto legal en cuestión, por lo tanto, se rechaza la acusación presentada por la demandada.

Con fecha 20.06.2014 se emite la Resolución N° 07 que otorga recurso de apelación sin efecto suspensivo contra la Resolución N° 06, para tal fin se ordena que se forme el cuadernillo de la apelación.

El 20 de junio de 2014 se emite la Resolución N°08, la cual declara saneado el proceso ya que no se han presentado excepciones ni defensas previas. Además, se señala la ausencia de vicios procesales y se confirma la presencia de los requisitos procesales y las condiciones de la acción que permiten la emisión de una sentencia válida o la consecución de un acuerdo conciliatorio con plena eficacia jurídica, conforme a lo establecido en el inciso 1 del artículo 465 del Código Procesal Civil.

Con fecha 12.08.2014 se emite el Auto de Vista N° 515- 2014, Resolución N° 02 que resuelve la apelación de la Resolución n° 06 con fecha 30 de mayo del 2014 que establece infundada denuncia civil formulada por Josefa Casaña de Orchan. La sala desestima la denuncia civil en razón a que el denunciado no está legitimado para ser parte del derecho discutido, no tiene obligación ni responsabilidad alguna, más si el derecho que se reclama respecto al denunciado, es reclamado por su señora madre Josefa Casaña de Orchan. Por estos motivos la sala declara infunda la denuncia civil.

La Resolución N° 09 y 10 fue emitida el 02.10.2014. La Resolución N° 09 declara: 1) El recurso de Apelación presentado por la demandada contra la

Resolución N° 08 es improcedente; se le recomienda abstenerse de presentar escritos dilatorios. 2) Se establece la fijación de los puntos controvertidos: A.- Determinar si la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui tiene el mejor derecho de propiedad sobre el predio ubicado en el Jirón Lima N° 374 y 376, Huancayo. B.- Verificar si es necesario realizar la entrega del inmueble situado en la dirección Jirón Lima N° 374 y 376 en Huancayo de 512.37 m2. 3) Evaluación de medios probatorios. La Resolución N° 10 determina que la apelación de la Resolución N° 05, la cual opone objeción a los medios probatorios ofrecidos por la demandada en los puntos 27, 28, 31, 39 y 43 del escrito de absolución de demandada, es innecesaria. Esto se debe a que en la Resolución N° 09 dichos medios probatorios no fueron admitidos como tales en la sección de calificación de medios probatorios. 2) y Se ha fijado la fecha de la audiencia de pruebas para el 30 de octubre de 2014.

Con fecha 23.10.2014 se emite la Resolución N°10 (erróneamente en la medida que correspondía emitir la Resolución N°11) la que autoriza a la secretaria cursora a efectos de que proceda a efectuar la enmienda correspondiente a un error involuntario al momento de consignar el texto de la sumilla en el editor del sistema integrado Judicial SIJ la Resolución de fecha 02.10.2014 que han sido válidamente notificados a las partes.

La Resolución N° 10, emitida el 27.10.2014, concede el recurso de apelación presentado por la demandada contra la Resolución N° 09 del 02.10.2014. Esta apelación se refiere específicamente al punto de fijación de puntos controvertidos y calificación de medios probatorios, sin efecto suspensivo, a pesar de que correspondía emitir la Resolución N° 12.

Con fecha 30.10.2014 se emite la Resolución N° 13 que resuelve: 1.- Corregir las resoluciones de fechas veintitrés y veintisiete de octubre del año en curso, debiendo asignárseles los números once y doce, respectivamente, 2.- declara improcedente el pedido de inhibición por decoro. 3.- declarar improcedentes las nulidades deducidas por la demandada, debiendo proseguirse la causa conforme a su estado. 4.- declarar improcedente el pedido de suspensión de la audiencia programada en autos. 5.- recomiéndese por esta única vez a la demandada Josefa Casaña de Orchan como a su abogado Miguel Ángel Fabián Falcón a afectos que eviten presentar escritos meramente dilatorios; bajo apercibimiento de multa.

Con fecha 31.10.2014 se emite la Resolución N° 14 que ordena estese al acta de audiencia de fecha de 30.10.2014 y a lo dispuesto en la Resolución N° 13, como respuesta a dos escritos dilatorios de la parte demandada.

Con fecha 06.10.2014 se emite la Resolución N° 15 que resuelve tener presente los cuatro oficios emitidos por el archivo central que adjunta las copias certificadas de los expedientes: 4845-2006-CI seguido por Norca Alarcón Torres contra Josefa Casaña de Orchan sobre desalojo, expediente 2390-2005-CI sobre ofrecimiento de pago y consignación seguido por Josefa Casaña de Orchan Contra Ricardo Moreno del Pozo que actúa en representación de Martín Arranz, expediente 3985-2008 sobre reivindicación seguido por Norca Alarcón Torres Contra Josefa Casaña de Orchan, expediente N° 1296-2006-CI sobre nulidad de acto jurídico seguido por María Teresa Martín Arranz Francesqui contra Josefa Casaña de Orchan.

El 11.11.2014, se emitió la Resolución N° 16, la cual acepta la apelación presentada por la demandante el 07.11.2014 y rechaza el recurso de reposición en contra de la Resolución N° 14, según lo establecido en el Artículo 122 del código procesal civil.

La Resolución N° 17, emitida el 18.11.2014, aclara el número de la Resolución respecto a la cual se presenta el recurso de apelación, especificando que dicho recurso se concede en relación con la Resolución N°13.

El auto de vista N° 771-2014, emitido el 13 de noviembre de 2014 por la primera sala mixta de la corte superior de justicia de Junín, declara como improcedente la apelación de la demandada a la Resolución N° 09, fechada el 2 de octubre de 2014.

La Resolución N° 18, emitida el 02.12.2014, declara que el recurso de apelación presentado por la demandada el 19.11.2014 es improcedente.

En la fecha 16.12.2014, se emite el auto de vista N°885-2014, el cual resuelve la apelación de la Resolución N°18, la cual declara que el recurso de apelación contra la Resolución N°16 es improcedente. La Resolución N°16 declara infundado el pedido, argumentando que los principios de la función jurisdiccional incluyen la intermediación, concentración, economía, celeridad y vinculación y formalidad procesal. Por lo tanto, al emitir la Resolución N°16 y ordenar la formación de un solo cuaderno de apelación ante la presencia de varios recursos impugnatorios, el juez no causa ningún perjuicio a las partes.

Con fecha 12.01.2015 se emite la Resolución N° 20 que resuelve corregir el error material sancionando correctamente al Abog. Alberto Casaña Orchan y no al

abog. Jesús Alfredo Casaña Orchan y de otro lado se otorga el recurso de apelación sin efecto suspensivo a la Resolución N°19.

Con fecha 03.03.2015 se emite el auto de vista N°115-2015-CI que resuelve las apelaciones contra las resoluciones 09 y 13, desestimando en todos sus extremos los pedidos de las apelaciones salvo en la admisión de pruebas de la SUNAT y la recomendación a la parte demandante de no presentar actos dilatorios, confirmando las resoluciones, fundamentando su decisión en que “para resolver el presente proceso no es necesario establecer la buena o mala fe de las partes, del pago o no del precio sino será suficiente el cotejo de los títulos que las partes ostentan”.

La Resolución N° 21 del 01.04.2015 señala que, en relación con el auto de vista N°115-2015.CI, se determina la aclaración de que el documento probatorio, que es el Informe de la SUNAT, el cual no fue aceptado en el caso, fue presentado de manera oportuna por la parte demandante a través de un escrito fechado el veintisiete de diciembre del año dos mil trece, específicamente en las páginas ciento sesenta y seis a ciento sesenta y nueve. De acuerdo al estado del caso, tras haber dado opinión en relación al Auto de Vista Nro 115-2015, se instruye que los expedientes sean devueltos al Despacho para dictar sentencia.

Con fecha 05.05.2015 se emite Resolución N° 22 en respuesta al escrito presentado por la demandada contra la Resolución N° 21, decidiendo que el pedido de aclaración debe ser rechazado. En la Resolución anterior, emitida el primero de abril del año actual, se dejó claro que a pesar de que el Superior declaró la anulación del acto procesal contenido en la Resolución nueve, emitida el dos de octubre del año 2013, lo hizo bajo la premisa de que la demandante no presentó el informe

cuestionado de la SUNAT en su escrito inicial de demanda. Sin embargo, se señaló que efectivamente lo presentó en un escrito fechado el 27 de diciembre de 2013.

Con fecha 21.04.2018 se emite el auto de vista N°343 – 2015-2015-CI, recaída en la Resolución N° 4 que resuelve el pedido de apelación de la Resolución N° 18, que resuelve declarar improcedente el pedido de formalización de audiencia de conciliación, declarar improcedente la nulidad sobre la Resolución N°09, sancionar a la demandada con una URP.

Con fecha 29.05.2015 se emite la Resolución N° 23 que estando al oficio emitido por la sala mixta que adjunta el auto de vista N°343-2015-CI. Ordena se cumpla lo ejecutoriado con conocimiento de las partes; en consecuencia, precise, conforme lo dispone el superior que se debe tener por cumplida la exhibición del *“contrato preparatorio de compra venta de fecha 01 de octubre del 2004”*. Respecto al mandato de ingresar los actuados a Despacho judicial para sentenciar, teniendo en cuenta la Resolución veintidós, y específicamente en el punto cuatro de la parte resolutive, que dispone dejar sin efecto el referido mandato.

Con fecha 10.08.2015 se emite Resolución N° 27 respondiendo al oficio remitido por la Unidad Desconcentrada de Quejas de la ODECMA, mediante el cual solicita la emisión de fotocopias autenticadas de piezas procesales; al escrito presentado por la demandante.

Con fecha 23.10.2015 se emite la Resolución N° 28 que estando al oficio del trigésimo cuarto juzgado de Lima que remite copias certificadas del expediente N° 18292 – 2006.

Con fecha 30 de mayo de 2016 se emite la Resolución N° 29, en la cual se declara lo siguiente: 1) La contradicción presentada por Ángel Martín Arranz al ofrecimiento de pago realizado por Josefa Casaña de Orchan en el expediente número 27262-2005-0-0100-J-CI-33 es considerada fundada. 2). Se invalida la propuesta de pago realizada por Josefa Casaña de Orchan en el expediente 27262-2005-0-0100-J-CI-33.3) Se ha ordenado que el expediente con número 2005-023900-0-1501-JR-CI-02 sea regresado al juzgado de origen para que emita la declaración correspondiente. 4) “*Declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad fue presentada por la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui contra Josefa Casaña de Orchan*”.5) Se reconoce a la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui como la legítima propietaria del predio situado en el Jr. Lima N° 374 y 376, en el Distrito y Provincia de Huancayo – Junín de 512.37metros cuadrados respecto de la demandada Josefa Casaña de Orchan. 6) Josefa Casaña de Orchan, la demandada, ha sido ordenada a cumplir con la entrega del predio ubicado en el Jr. Lima N° 374 y 376, en el Distrito y Provincia de Huancayo – Junín de 512.37metros cuadrados a la “*Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui*”. 7). La demandada Josefa Casaña de Orchan queda exento de pagar los gastos y costos del caso, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 412 del Código Procesal Civil.

#### **1.2.5.2. Segunda instancia**

Con fecha 22.06.2016 se emite la Resolución N° 30 que resuelve conceder el recurso Impugnatorio de Apelación con efecto suspensivo, contra la sentencia contenida en la Resolución N°29.

Con fecha 27.06.2016 se emite Resolución N° 31 atendiendo al escrito presentado por la demandante para variación de domicilio procesal sitio en Jr. Lima N° 380.

Con fecha 12.07.2016 se emite Resolución N° 32 atendiendo al escrito presentado por la demandante, expídase la copia certificada y simple de las piezas procesales que señala.

Con fecha 26.07.2016 se emite Resolución N° 33 donde se confiere traslado de escrito de apelación a la parte solicitada.

El 18.08.2016 se emite Resolución N° 34 téngase por absuelto el traslado conferido a la parte demandada, con la cual se confiere traslado a la parte contraria por el termino de 10 días hábiles.

Con fecha 20.09.2016 se emite Resolución N° 35 que dispone que se pongan a despacho para calificar los medios probatorios, requiriendo las partes procesales para que cumplan con señalar su casilla electrónica como lo señala la Resolución Administrativa N°069-2015-CE\_PJ.

La Resolución N° 36 emitida el 26.10.2016 ha declarado como inadmisibles los medios de prueba presentados por la parte demandada, los cuales consisten en C) la ficha registral fechada el trece de febrero del año dos mil trece, a hojas setenta y seis al ochocientos ochenta y d) la compraventa de acciones y derechos del treinta y uno de diciembre del año dos mil dos, en las fojas ochocientos ochenta y uno al ochocientos ochenta y nueve. Además, se han admitido los demás medios probatorios ofrecidos tanto por la parte actora como por la demandada. La fecha para la Vista de la Causa también ha sido señalada.

Con fecha 15.11.2016 se emite Resolución N° 37 que otorga uso de la palabra al abogado de la parte demandante.

El 21 de noviembre de 2016 se emitió la Resolución N° 38 en la que se otorgó un informe oral al abogado de la parte demandada por un período de 10 minutos en la fecha programada para la Vista de la Causa.

El Juez Superior solicitó una prórroga el 12.12.2016 de acuerdo a lo establecido en el Artículo 140 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Con fecha 12.12.2016 se emite Resolución N° 39 concediendo la prórroga solicitada, por el Juez Superior por el termino de Ley.

El 19 de enero de 2017, se emitió la Resolución N° 40, de acuerdo con lo establecido en los artículos 141° y 144° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Se ordenó la publicación y anuncio del motivo de la discordia, así como la convocatoria al Señor Juez Superior Samaniego Cornelio para su resolución. Se indicó que se debe comunicar oportunamente y se fijó la fecha para la Vista de la Causa.

El 31.01.2017 se emitió la Resolución N° 41 en la que se concedió el uso de la palabra a la parte demandante por un período de 10 minutos en la fecha establecida para la Vista de Causa.

En la fecha 31.01.2017, se emite la Resolución N° 42 que otorga el derecho de palabra a la parte demandada por un período de 10 minutos en la fecha determinada para la Vista de Causa.

La Resolución N° 43 Sentencia de Vista, emitida el 17.02.2017, declara nula la sentencia incluida en la Resolución número veintinueve del treinta de mayo del año dos mil dieciséis. Decidieron que el Juez encargado de la demanda emitiera una Resolución actualizada. Opinión contraria expresada por el Juez Superior Cesar Proaño Cueva.

Con fecha 09.05.2017 se emite Resolución N° 44 que establece por recibido los autos del Superior Jerárquico, y pase autos a despacho para emitir la Resolución correspondiente.

El 13.09.2017 se emite la Resolución N° 45, conteniendo una nueva sentencia del A quo que resuelve lo siguiente: *“Se declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad, reconociendo así el mejor derecho de propiedad de la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui sobre el inmueble ubicado en el Jr. Lima N° 374 y 376, en el Distrito y Provincia de Huancayo, se ha dictado una orden para que la demandada entregue el inmueble”*, siendo el suscrito el encargado de conocer el caso según instrucciones superiores.

El 11.12.2017 se emitió la Resolución N° 46 en la que se otorga el recurso Impugnatorio de Apelación con efecto suspensivo, contra l presentada por Josefa Casaña de Orchan.

La Resolución N° 47, con fecha 27.12.2017, otorga el traslado del recurso de apelación de las hojas mil dos, mil treinta y tres y los elementos de prueba de las hojas mil trece a mil treinta y dos a la parte demandante por un plazo de diez días, y fija la fecha para la vista del caso.

Con fecha 12.01.2018 se emite Resolución N° 48 que concede el uso de la palabra para la demandada en fecha y horas señaladas para la vista de la causa.

Con fecha 16.04.2018 se emite la Resolución N° 49 que declara por apersonado al proceso a nuevo abogado defensor de la parte demandada, y se concede el uso de la palabra a manera de réplica al letrado que señala para que informe a la Vista de la Causa.

Con fecha 19.04.2018 se emite la Resolución N° 50 para tener presente el escrito de la demandante y agregándose a los autos los anexos adjuntos.

La Resolución N° 51, con fecha 23.04.2018, declara como inadmisibles los elementos de prueba presentados por la parte demandada en su recurso de ampliación de la apelación, de acuerdo al principio de eventualidad o preclusión en la materia probatoria, los cuales deben ser ofrecidos en la etapa postulatoria.

Con fecha 24.04.2018 se emite Resolución N° 52 al escrito presentado por la demandada téngase presente lo expuesto en lo que fuera de ley.

La Sentencia de Vista N°350-2018, emitida el 14.05.2018 y contenida en la Resolución N° 53, revoca la sentencia de la Resolución número cuarenta y cinco del doce de septiembre del dos mil diecisiete. Reformándola, declara fundada en parte la demanda de mejor derecho de propiedad presentada por la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui, representada por Norca Alarcón Torres. *“En consecuencia, se establece que la actora tiene el mejor derecho de propiedad sobre las porciones adquiridas de los anteriores copropietarios Ángel Javier Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui”*, es decir sobre el cincuenta por ciento del bien. También se declara fundada en parte la pretensión

accesoria sobre entrega del bien, ordenando a la demandada que entregue el cincuenta por ciento de la propiedad inscrita en la Partida N° 02017206 de la Oficina Registral de Huancayo, con un área de 512.37 m<sup>2</sup>, ubicado en el Jirón Lima N° 376 y 374 (número del zaguán). “*Las partes pueden realizar la división y partición del bien en la ejecución de la sentencia, ya sea de forma judicial o extrajudicialmente*”.

Con fecha 30.05.2018 se emite la Resolución N° 54 al escrito presentado por Josefa Casaña De Orchan, que establece que este a lo dictaminado en la Sentencia de Vista.

Con fecha 31.05.2018 se emite la Resolución N° 55 dado el escrito presentado por la demandante y atendiendo su solicitud ha sido atendida mediante sentencia de vista; estese a lo dictaminado mediante la Sentencia de Vista, en razón a que esta solicito corrección de dirección de bien materia de *sub litis*.

#### **1.2.5.3. Tercera instancia.**

El 26.06.2018, la parte demandante interpone un Recurso de Casación contra la sentencia de vista incluida en la Resolución N° 53, con fecha 14.05.2018. Dicha sentencia revoca la dictada por el Sexto Juzgado Civil de Huancayo, la cual había declarado fundada en parte la demanda presentada por la recurrente. La sentencia de vista la declara parcialmente procedente respecto al 50% de las acciones y derechos correspondientes a “*Ángel Javier Martin Arranz Francesqui y María Teresa Martin Arranz Francesqui*”.

El Auto Calificatorio del Recurso de Casación N° 3272-2018, emitido el 30.10.2018, declara procedente el recurso presentado por “*la Asociación Civil*”

*Centro Comercial Mery Francesqui*” contra la sentencia de vista del 14.05.2018. Se consideraron los siguientes aspectos normativos: i) La violación de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, así como de los artículos 122 y 197 del Código Procesal Civil; ii) la no aplicación de los artículos 77 y 78 del Código Civil; iii) la no aplicación de los artículos 1415, 1416, 1480 y 1481 del Código Civil; iv) la no aplicación del artículo 2022 del Código Civil; y v) la interpretación incorrecta del artículo 2014 del Código Civil.

La sentencia de vista del catorce de mayo de dos mil dieciocho de la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui fue declarada infundada por la Casación N° 3272-2018 emitida el 15.08.2019, por lo tanto, la sentencia no fue casada.

Con fecha 20.05.2022 se emite la Resolución N° 57 se resolvió tener por recibido los autos de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República con el recurso de Casación N° Casación N° 3272-20181-Junín.

#### **1.2.6. Aspectos normativos, jurisprudenciales y doctrinales aplicados por todos los sujetos procesales.**

En el proceso actual de mejor derecho de propiedad, los participantes han hecho referencia a distintos marcos normativos, jurisprudenciales y doctrinales. La parte demandante, por ejemplo, ha mencionado los Artículos 2022 y 2016 del Código Civil, los cuales establecen que es necesario que el derecho que se opone esté inscrito previamente al derecho al que se opone, para poder oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos. Basándose en el instrumento protocolar de compra-venta, firmada por todos los

copropietarios y registrada en el Registro de Predios de la Zona Registral de Huancayo, se destaca que su título es exclusivo y se puede oponer a la parte demandada. Igualmente menciona el Artículo 2014 del Código Civil, el cual establece que *"el tercero de buena fe adquiere a título oneroso un derecho de alguien registrado como con la facultad de otorgarlo, mantiene su adquisición una vez que su derecho esté inscrito, incluso si posteriormente el derecho del otorgante se anula, rescinde o resuelve debido a causas no registradas públicamente"*. Basándose en que compró la propiedad de buena fe, a cambio de dinero, según los registros públicos, y que su derecho está registrado en el registro, ya que en el momento de la adquisición no había ningún obstáculo legal registrado que limitara su capacidad de disponer libremente del bien. Finalmente, se menciona el Artículo 923 del Código Civil en relación con lo establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, el cual establece: "La propiedad es el derecho que permite el uso, goce, disposición y reclamación de un bien, debiendo ser ejercida en conformidad con el interés social y en los términos que establece la ley". Su derecho está respaldado por instrumento protocolar de compraventa con derecho inscrito en el registro correspondiente, por lo tanto, tiene el derecho de ejercer las facultades que la ley le concede y considerando que la demandada está ocupando el inmueble, le está negando la posibilidad de usar y disfrutar de su propiedad.

En lo que respecta a la parte demandada, señala que la demandante no ha obtenido la propiedad del asunto sub lite de manera honesta y no puede apelar al principio de buena fe pública registral, por lo tanto, su derecho no está protegido por lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil. Además, se debe hacer referencia al artículo 1532 del Código Civil. El texto establece los requisitos para la

compraventa de un bien, indicando que: se pueden vender bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o puedan determinarse y cuya enajenación no esté prohibida por la ley”. Además, prohíbe realizar una segunda venta del mismo bien y menciona que la demandante infringió el artículo 1550 del Código Civil, que indica que el bien debe entregarse en el estado en que se encuentre al momento de celebrar el contrato, incluyendo sus accesorios. Asimismo, se hace referencia al artículo 1565 del Código Civil, que ordena que el comprador debe recibir el bien en el plazo acordado en el contrato o según los usos establecidos.

En la sentencia de primera instancia, el juez menciona los artículos del Código Procesal Civil que indican que “tramitado la contradicción, si existe, el juez permitirá la consignación sin dar una opinión sobre sus efectos y dará por finalizado el proceso sin resolver la contradicción, salvaguardando el derecho de las partes para que lo ejerzan en el proceso contencioso correspondiente. (...)”, a fin de respaldar su argumento sobre los pagos por consignación hechos por la demandada y el transferente anterior en los casos número 27262-2005-0-0100-J-CI-33 y 27262-2005-0-0100-J-CI-33, ya que esto está directamente relacionado con la naturaleza legal del contrato que se encuentra en posesión de la demandada mencionada. El artículo 1481 del Código Civil también es mencionado, el cual establece que si la parte que entrega las arras se retracta, las pierde a favor del otro contratante. En caso de que la persona que recibe las arras se retracte, está obligada a devolverlas duplicadas al momento de ejercer el derecho". Sosteniendo que esto implica que, hasta que se cumpliera el plazo, las partes tenían la facultad de revocar su intención de vender o comprar, y que la naturaleza legal del contrato del 01 de octubre de

2004 es preliminar, y quedó sin validez al llegar al plazo indicado en su cláusula tercera, es decir, ocho meses. En cuanto al mejor derecho de propiedad, se hace mención del artículo 1135 del Código Civil, aplicable extensivamente: Cuando el bien es inmueble y concurren varios acreedores que reclamen la entrega de un bien inmueble por parte del deudor, se dará preferencia al acreedor de buena fe cuyo título haya sido inscrito primero, o en su defecto, al acreedor cuyo título sea más antiguo”. En esta última situación se prefiere el título que se encuentre en un documento con una fecha certificada más antigua. Para demostrar que la parte demandante posee un título de propiedad más completo que la demandada, ya que su derecho no solo está establecido en un documento público, sino que también está registrado correctamente, lo que le otorga un derecho prioritario, se hace referencia al artículo 923 del código civil para respaldar el derecho de propiedad y al artículo 87 del Código Procesal Civil para argumentar que la pretensión secundaria debe tener el mismo resultado que la principal; por lo tanto, también se declara fundada.

Cabe precisar que esta sentencia recaída en la Resolución N°29 de fecha 30 de mayo del 2016 fue declarada nula por Sentencia de Vista N° 148 – 2017 de fecha 17 de febrero del 2017, contenida en la Resolución N°43, en la medida que el *A quo* ha transgredido el debido proceso y tutela jurisdiccional ya que solo al momento de emitir la sentencia, dispone de manera unilateral y sin el consentimiento de las partes que se pronunciará respecto a la contradicción formulada en el proceso de pago por consignación incoado por la demandada y también en el proceso incoado por don Ángel Martín Arranz(anterior propietario del predio en litigio) contra la demandada, sin tener en cuenta de todo lo actuado en el proceso. Para lo cual la Sala considero los siguientes aspectos normativos y jurisprudenciales: Artículo 139

numeral 3 de la Constitución Política: ***“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: La observancia del principio del debido proceso y la tutela jurisdiccional”***, debiendo entenderse que el debido proceso contiene una serie de derechos dentro de los que se puede comprender el derecho de contradicción, el derecho a la defensa y el de congruencia procesal entre muchos otros, tal como lo ha señalado también nuestra judicatura de más alta jerarquía en reiterados pronunciamientos como el que citamos a continuación: *“Que, el debido proceso es un derecho complejo, pues está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho –incluyendo al Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa (Faúndez Ledesma, Héctor: “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p. 17). Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluye la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas de la competencia predeterminada por Ley, así como la*

*pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad y razonabilidad de las resoluciones, el respeto de los derechos procesales de las partes (derecho de acción de contradicción) entre otros”* (Cas. No. 2875-2012 UCAYALI, publicado en El Peruano el 31 de marzo del 2014. Pág.49831 al 49834), *“[...] el principio de congruencia consiste en que el Juez debe decidir según las pretensiones deducidas en el juicio y en armonía con la relación jurídica procesal establecida, sin alterar ni modificar los aspectos esenciales de la materia controvertida; por ende, las resoluciones judiciales deben expedirse de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes del proceso”*. (Cas. No. 4825-2006 Lima, 28.12.2006, pp.18908).

*inciso 3° del artículo 122 del Código Procesal Civil, conteniendo una motivación aparente y viciada de nulidad...”,* lo que demuestra que la sentencia materia de grado también ha incurrido en el mismo vicio.

Por lo que con fecha 13 de setiembre del 2017 el *juez de primera instancia dictamina nueva sentencia* recaída en la Resolución N° 45, reiterando fundada la demanda, citando nuevamente los artículos 943°, 1481° y 1135° del Código Civil, y artículo 87 del Código Procesal Civil.

La demandada apeló esta Resolución, la cual fue revocada por la Sentencia de Vista N° 350 - 2018 emitida el 14 de mayo del 2018, contenida en la Resolución N° 53. Esta última, al reformarla, declaró parcialmente válida la pretensión de la demandante, reconociendo su superior derecho de propiedad sobre las partes adquiridas de los anteriores copropietarios *“Ángel Javier Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, es decir, sobre el 50% del bien”*. La sala

utilizó los marcos legales y jurisprudenciales siguientes "[...] *la demanda de mejor de propiedad en esencia persigue la declaración de un derecho preferente sobre la propiedad de un bien determinado*" (Casación N° 2106-2005-Ayacucho, publicado en el diario oficial "El Peruano" de fecha 31/05/2007, p. 19385-19386).

La finalidad de la acción de mejor derecho de propiedad es obtener el amparo judicial del mejor derecho de dominio en un procedimiento en el cual existen títulos que se contraponen sobre un mismo predio, que determinarán la propiedad de los involucrados, es decir, la declaración de un derecho de propiedad preferente sobre otro, de acuerdo con la exclusividad que este derecho real posee. Por ejemplo, se ha indicado que "[...] debido a la exclusividad, un bien (mueble o inmueble) puede ser propiedad de una sola persona y no de otras" (**RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María**, "El proceso de mejor derecho de propiedad", en: Diálogo con la jurisprudencia N° 156, p.).

El Artículo 70 de la Constitución Política señala que "la propiedad es inviolable", resaltado en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional como "irrevocable, ya que reconoce que su extinción o transferencia depende de la voluntad del propietario y no de causas externas o del deseo de un tercero, excepto en los casos previstos específicamente por la Constitución Política". Este derecho, según lo establecido en el Artículo 923 del Código Civil, otorga al titular la facultad de emplear, gozar, disponer y reclamar un bien, y solo se ejerce completamente cuando excluye a otros individuos en el ejercicio del mismo derecho sobre el bien en cuestión, ya que es imposible que coexistan dos derechos de propiedad idénticos sobre un solo bien.

Asimismo la Sala establece que estando ante la confrontación de dos derechos reales, la Sala usó las reglas registrales contenidas en los Artículo 2014 “tercero de buena fe registral”, 2022 “oponibilidad de derechos reales” y 1135 “concurso de acreedores” del Código civil por integración jurídica. Asimismo, invoca el Artículo 1414° del Código Civil, haciendo referencia a una de las formas de contrato preparatorio que recoge el ordenamiento actual, bajo la acertada idea de que la promesa de contratar puede darse para contratos definitivos de cualquier tipo y no sólo de compraventa. Por lo que haciendo una interpretación sistemática del contrato “preparatorio” de la demandada, acorde a lo prescrito en el Artículo 169° del Código Civil; “las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras”, estima que, a pesar de denominarse como “Contrato preparatorio de compraventa” y de que las partes se refieren a sí mismas como “promitentes”, nos encontramos en realidad ante un contrato de compraventa definitivo.

Finalmente, la decisión de la sala es apelada por la demandante, por lo cual presenta el recurso de casación amparada en el artículo 386 del código civil, sustentando la vulneración normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política y de los artículos 122 y 197, del Código Procesal Civil y de los artículos siguientes del Código Civil: 77,78, sobre la persona jurídica, 1415,1416, sobre contratos preparatorios, 1480,1481, sobre arras y efectos de las arras de retracción y 2022 sobre oposición de derechos reales del Código Civil y la interpretación errónea del artículo 2014 del mismo código. Cada uno de estos articulados citados fueron desestimados por la Sala Suprema quien menciona que se ha verificado la existencia de una motivación adecuada en la apelada, confirmando los mismos

sustentos mencionados por el *ad quem*. Agregando en su razonamiento el cuerpo normativo N° 1362 del Código Civil “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.” En esta perspectiva, se considera que la decisión de apelación impugnada cumple con los requisitos establecidos en el artículo 139, apartados 3 y 5, de la Carta Magna del Perú, es decir, ha observado el derecho a un juicio justo y uno de sus elementos fundamentales, la motivación adecuada. Por lo tanto, el recurso de casación presentado por la parte demandante debe ser considerado sin fundamentos, en todas sus partes de acuerdo con el artículo 397 del Código Procesal Civil.

## **RESULTADOS DEL ANÁLISIS DE FORMA Y FONDO**

### **1.2.7. Discusión.**

#### **1.2.7.1. *Discusión sobre el conflicto en sí (Razones de la contradicción).***

La discusión principal sobre el conflicto debe basarse en el tipo de contratos que contienen los supuestos derechos que tienen ambas partes. Antes de abordar el objetivo del proceso actual, resulta relevante determinar la naturaleza legal de las negocios jurídicos contenidas en los documentos de las partes.

De un lado, la parte demandante cuenta con instrumento protocolar de compraventa del 05 de noviembre del 2005, firmada por “Ángel Martin Arranz, María Teresa Martin Arranz Francesqui, Lourdes Beatriz Martin Arranz Francesqui y Javier Ángel Martin Arranz Francesqui”, en representación de Ángel Martín Arranz y Pierina Emma Chaupis, se encuentra en el folio 17 a 21. Que contiene su derecho de propiedad del predio ubicado en la Calle Lima N° 374 y 376 - Huancayo, de 512.37 metros cuadrados a favor de “*La Asociación Civil Centro*

*Comercial Mery Francesqui*” por un precio cancelado de US\$ 71,000.00. El mismo que se encuentra registrado en Sunarp – Huancayo.

Frente al contrato de la demandante existe el “denominado contrato preparatorio de compraventa” firmado por Ángel Martín Arranz en nombre propio y en representación de Lourdes Beatriz Martín Arranz y Josefa Casaña de Orchan el 1 de octubre de 2004. El contrato se refiere al predio ubicado en el Jr. Lima N° 376, Huancayo - Junín, de 512.37 metros cuadrados. Que tiene por establecido el precio del predio por el monto de US\$ 55,000.00 dólares americanos, señalando una cláusula de arras por el monto de US\$ 11,000.00 dólares americanos. El plazo para concluir el contrato definitivo es de ocho meses, y las prestaciones siguientes: exhibir la sucesión intestada de su causante y hacer intervenir a sus coherederos.

La contradicción de la parte demandada gira en torno a sustentar que; a pesar de que el título de la demandante parece más perfecto que el suyo, menciona que esta sabía de la inexactitud del registro y que sabía que ya había sido transferido aunque sea parcialmente en razón a que las personas naturales que integran la asociación Mery Francesqui (demandante) tienen una relación de colindancia y vecindad de más de 20 años, justificando de esta manera la mala fe al momento de realizar el contrato que ostentan.

De otro lado la defensa de la demandada establece sus fundamentos en que la compra venta de la parte demandada es de naturaleza ficticia al no haber pagado las tasas correspondientes del valor del predio, sustento que quedó descartado puesto que en las pruebas se puede ver que fue una transacción válida.

Ante ello la demandante responde que desconocía que la demandada lo había adquirido, y que la persona jurídica tiene vida propia independiente de sus asociados.

**1.2.7.2. *Discusión sobre las posturas asumidas por las partes en conflicto (Explicación basta del cómo debieron ser asumidas las posturas)***

En mi opinión la demandante asumió una postura equívoca al momento del planteamiento de su primera demanda (con ello no niego su mala fe que se ha comprobado a lo largo del proceso) a efectos de hacer valer su título inscrito sobre el predio materia *en litigio*. En la medida que pudo sustentar su petitorio de mejor derecho de propiedad en la medida que no había impedimento para adquirir el bien a consecuencia del vencimiento del plazo del contrato de la demandada con los anteriores transferentes, basado en la normativa contractual, al amparo de las normas de mercado y la libre competencia, mencionando que “el contrato preparatorio de fecha 01 de octubre del 2004” que ostentaba la demandada había fenecido a la fecha de celebración de esta, por ser un contrato preparatorio que incluía un plazo de termino, cláusula de arras y prestaciones no cumplidas por parte de los intervinientes, de otro lado señalaría que la celebración del contrato de compra venta entre la demandante y sus anteriores transferentes se celebró el 05 de noviembre del 2005, fecha posterior al término del plazo contractual del contrato preparatorio que ostentaba la demandada, y por último; tampoco creo que era necesario formar la persona jurídica denominada: “Asociación Mery Francesqui” puesto que al constituirla realizaron un blindaje a la titularidad de las personas físicas.

Sin embargo, después de leer su demanda por un mejor derecho de propiedad, utilizaron la figura de la persona jurídica, según todas las pruebas presentes en el proceso, para ocultar su relación de colindancia con la demandada, el conocimiento de que el terreno estaba ocupado y que había sido vendido previamente a sus vecinos (la parte demandada), dilucidando un comportamiento de mala fe al celebrar el contrato y de todos los actos posteriores.

En este caso, es apropiado realizar un breve análisis de la buena fe en los contratos, ya que el juez de primera instancia sostiene que no es un tema a debatir en este caso, y que la demandada tiene el derecho de hacerlo valer en cualquier momento. En cambio, la corte destaca que la buena fe debe ser un elemento intrínseco de los contratos.

Según la doctrina “la buena fe contractual adquiere el carácter de una cláusula general cuya aplicación reconoce delegar en el juez la tarea de precisar los deberes o efectos jurídicos que se derivan de la misma y que se constituyen en el contenido implícito del contrato. Es decir, para realizar ese análisis el juez deberá realizar una valoración de todas las situaciones suscitadas a la luz de los valores y fines remitidos por la buena fe. La buena fe permite, una correcta aplicación del desarrollo de los contratos de una forma que resulta consistente con los valores y fines que lo fundan.

Según estas premisas, las normas de la buena fe y la solemnidad de los contratos; la demandante realizó un contrato, con pleno conocimiento que existía uno anterior sobre el mismo bien. En ese sentido debió haber examinado con mucha minuciosidad el contrato de la demandante, haber tenido un mínimo de diligencia

al comprar, a efectos de tener a salvo la parte que podría adquirir (si es que eso aún era posible), supusieron que era posible su actuar en la medida que el contrato de la demandante tenía el titulado “Contrato Preparatorio” ya que al no haber firmado el contrato preparatorio todos los titulares registrales, el contrato devenía en preparatorio, pero no advirtieron que actuaron dos copropietarios, en ese sentido es importante mencionar que el 50 % de la propiedad válidamente ya había sido transferida.

Respecto a la parte demandada sustentó su respuesta a la demanda tratando de comprobar en todo momento el actuar de mala fe de la demandante a través de las descripciones de sus acciones y comportamientos. Enfatizó que, a pesar de tener el título inscrito de la propiedad en cuestión, la demandante sabía que el registro era inexacto y que los anteriores titulares registrales ya lo habían transferido.

En ese afán de la defensa, tuvo un comportamiento procesal que dilato bastante el proceso, presentando al menos 4 escritos por cada Resolución que emitía el juez, razón por el que fue multado un par de ocasiones. Creo que debió profundizar más en el contenido de los alcances del contrato definitivo a pesar de su denominación.

Creo que a la demandada le faltó profundizar la contestación de la demanda fundamentándose en las reglas que regulan los contratos preparatorios, creo que la tuvo suficientes motivos para responder con diversos argumentos que presentó para defender su título de propiedad del predio materia de litigio, aunque sea un título imperfecto. Aunque el artículo 2022° del código civil hace que su título parezca menos amparable, es importante señalar que la entrega de la posesión del bien a la

firma del contrato preparatorio demostró que las partes querían ejecutar anticipadamente el contrato. La Sala y la Sala Suprema examinaron extensamente este hecho.

### **1.2.7.3. *Discusión sobre las premisas del conflicto jurídico***

#### ***(Exposición sobre la contradicción, la manipulación, etc.)***

La discusión sobre las principales premisas del conflicto jurídico han girado respecto a la presencia de “dos títulos de propiedad sobre un mismo bien” que alegan tener las partes del proceso, siendo objeto de análisis cuál de ellos cuenta con mayor protección de nuestro ordenamiento jurídico, para declarar el mejor derecho de propiedad, si por un lado, a la demandante; que cuenta con un título devenido en una instrumento protocolar de compra venta de fecha 05 de noviembre de 2005, celebrada en despacho notarial de Huancayo del Dr. Ronald Rómulo Venero Bocangel, en referencia al predio ubicado en Jr. Lima N° 374 y 376 de Huancayo - Junín, de 512.37metros cuadrados, que fue adquirido a título oneroso en vía de compraventa, de todos sus anteriores propietarios: “Angel Martin Arranz, sus padres María Teresa Martín Arranz Francesqui, Javier Ángel Martin Arranz Francesqui y Lourdes Beatriz Martin Arranz Francesqui”, que fue registrado en el Registro de Predios Sunarp Huancayo con Partida Electrónica No 02017206. Y por otro lado tenemos el título de la demandada denominado “contrato preparatorio de compraventa” realizado ante despacho notarial de Huancayo del Dr. Ciro Gálvez Herrera el 1 de octubre del 2004, en el que “Ángel Martin Arranz actúa en nombre y representación de Lourdes Beatriz Martin Arranz (como vendedores) y Josefa Casaña de Orchan (como compradora)”, en relación al predio ubicado en el Jr. Lima

Nº 376 - Huancayo, de 512.00 metros cuadrados. Siendo estos dos contratos de un mismo bien, es decir tenemos una doble venta.

En este punto, nos enfocamos en examinar la naturaleza jurídica de ambos contratos. Aunque el contrato de la parte demandante parece ser más perfecto a simple vista, al analizar el contrato de la demandada se puede ver que cuenta con todos los elementos necesarios de un “contrato definitivo de compraventa”, ya que existía manifestación de voluntad de las partes, la identificación del bien inmueble y el precio acordado. En el contrato también están involucrados dos de los cuatro propietarios del bien en cuestión, quienes transfirieron válidamente sus porciones del bien en cuestión. Este hecho no se notó hasta que se apeló la segunda sentencia emitida, según la Resolución Nº 45 donde la demandada menciona en uno de sus fundamentos que : ...*“No se podría haber vuelto a vender la propiedad por considerarse una doble venta, en todo caso no se puede desconocer la venta respecto a la mitad o el 50% de los derechos del bien vendido por los anteriores transferentes Ángel Martín Arranz y su representada Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui”*, la que es amparada por la Sala Superior en la Sentencia de Vista Nº 350 -2018 que identifica algunas consideraciones con la cual estoy de acuerdo, al indicar que: *“La dación de la propiedad en forma física hace que se infiera que la intención de las partes ha sido la ejecución anticipada de las prestaciones de un contrato definitivo, absolutamente impropio de un contrato preparatorio, caracterizado por la futuridad del concierto de voluntades y la sobrevenida de la ejecución de sus prestaciones. No hay, pues, pago o entrega de un bien en una promesa de contratar, pues como ha sido señalado por la jurisprudencia, el pago de una parte del precio importa la ejecución del contrato*

*definitivo*”. En ese sentido la Sala valoró a mi parecer tres elementos importantes: “La naturaleza jurídica de los contratos”, la entrega del bien al momento de la firma del "Contrato Preparatorio", que en realidad fue un “Contrato Definitivo” de compraventa, y la mala fe de la demandante o de sus tres miembros, ya que sabían que el bien estaba ocupado y que había sido transferido a la demandada, como se demostró con todas las pruebas realizadas en el proceso. Se dejó a salvo el derecho de compra venta sobre las porciones que le correspondía a los otros dos copropietarios “Ángel Javier Martin Arranz y María Teresa Arranz Francesqui”.

**1.2.7.4. *Discusión sobre el desarrollo del proceso (Explicación  
basta del cómo se debió desarrollar)***

En un principio, el juzgado de primera instancia debería haber evaluado adecuadamente el contrato de la demandada y haber descubierto la mala fe de los miembros de la asociación demandante debido al basto material probatorio existente al respecto. Además, debería haber realizado una evaluación más acorde con las últimas decisiones jurisdiccionales en este tipo de casos. Esta situación contribuyó a que el proceso se extendiera demasiado.

Se pudo notar que al celebrarse el primigenio contrato las partes al principio actuaron de buena fe, incluso al incorporar la cláusula de arras de retractación. Sin embargo, con el transcurrir del tiempo y ante ofrecimiento de un mayor pago del precio por parte de la demandante, el vendedor se encontró tentado en incumplir el primer contrato celebrado con la demandada, de tal forma que incluso ofreció el pago de arras dobladas y ante la negativa de la demandada, realizó el proceso de consignación de pago. Por su parte también la demandada pretendió consignar el

saldo de precio pactado, ante el impedimento del vendedor de celebrar el “contrato definitivo”.

Así las cosas, se aprecia que la demandante, por no decir sus integrantes que siempre fueron solo tres personas, actuaron de mala fe, pues éstas constituyeron e inscribieron la asociación con el objeto de realizar la compra del bien e incluso para congraciarse con el vendedor, le incorporaron a su denominación el nombre la esposa del vendedor, quien en vida fuera **Mery Francesqui**. La demandante siempre tuvo la intención de concretizar la compraventa para apararse en la inscripción de la Sunarp y pretender la protección del registro en razón a las reglas registrales, frente al contrato de la demandada de quien tenían conocimiento y del contrato que amparaba su posesión, pues les unía una relación de vecindad.

Por su parte la demandada, seguramente convencida por sus hijos que eran sus propios abogados, judicializaron el asunto de tal forma que presentaron en exceso escritos que dilataron en demasía el proceso, a tal punto que fueron multados por el juez de la causa.

Bajo este entendido, el proceso se desarrolló, dilato y prolongo ante la obstinación de ambas partes (demandante y demandada), sin que proveen una solución armoniosa que a la larga pudo beneficiarlas mutuamente, ya que son muchos años de juicio sin que se sacara real provecho a la propiedad que está en el centro de la ciudad de Huancayo.

**1.2.7.5. *Discusión sobre las resoluciones dictadas en el proceso***  
***(Explicación basta del cómo debieron ser emitidas las***  
***resoluciones)***

**1.2.7.5.1. *Discusión sobre las sentencias emitidas por el juez en***  
***primera instancia.***

Al realizarse el análisis de las acciones desarrolladas en el presente expediente se aprecia que en primera instancia existió dos sentencias.

**En la primera sentencia**, se aprecia dos errores que conllevó a que la sala superior la declare nula. En primer lugar, el juez sin el consentimiento de las partes se pronunció sobre la contradicción formulada en el proceso de pago por consignación que realizó la demandada: Josefa Casaña De Orchan, y también en el proceso que realizó don Ángel Martín Arranz contra la demandada: Josefa Casaña De Orchan, sin considerar que en ninguna etapa del proceso, Los sujetos procesales fueron informados de que el Juez tomaría una decisión sobre las demandas de ofrecimiento de pago y consignación que se habían llevado a cabo en otros procesos entre la demandada y el señor Ángel Martín Arranz, quien incluso no estaba presente en el proceso en cuestión, lo que provocó que las partes procesales no pudieran presentar sus defensas en este asunto, lo que viola claramente el Principio de Congruencia Procesal. En segundo lugar; El Juez no tomó en cuenta que el medio de prueba propuesto por la demandante, el Expediente N° 18292-2006, que fue seguido ante el Juzgado Civil de Lima 43, sobre el otorgamiento de escritura pública, aún no había sido evaluado. A pesar de que se había enviado un oficio para enviar el expediente con fecha 17 de julio de 2006, el Juez no lo tomó en cuenta.

Sin embargo, estando pendiente la actuación de tal medio de prueba, se pasó a la etapa de juzgamiento.

En esta sentencia el juez, debió limitarse a evaluar la naturaleza de los contratos y actuando lo demás medios de prueba, establecer cuál de estos títulos cuenta con mayor protección de nuestro ordenamiento jurídico. Por lo tanto, no debió pronunciarse sobre los aspectos de los procesos de Ofrecimiento de pago y consignación y debió ser más cuidadoso en verificar que todos los medios de prueba ofrecidas fueron objeto de actuación, antes de emitir la sentencia.

**En la segunda sentencia**, se aprecia errores materiales, formales y sustanciales que correctamente fueron también identificados por la sala superior.

En esta sentencia el juez, hace una errónea interpretación de la naturaleza jurídica del contrato que ostenta la demandada, efectuando una interpretación literal, de forma simplista y sesgada, incluso cometiendo un gran error al considerar al documento de la solicitada como un documento privado sin fecha cierta, cuando claramente fluye que si tenía fecha cierta a tenor de lo estipulado en el numeral 3 del Art. 245 del Código Procesal Civil, pues tenía certificaciones de firmas realizado en despacho notarial de Huancayo del Dr. Ciro Alfredo Gálvez Herrera. Considero que este error no puede ocurrir tan fácilmente, dado que es de conocimiento de derecho básico este aspecto, lo que me hace inferir que más se habría tratado de una negligencia por parte del Juez al no revisar bien el medio probatorio evaluado.

Además al denominado contrato preparatorio que ostentaba la demandada, era necesario hacerle una interpretación, no solo basándonos en las reglas del Art

170 sino también del 168 y 169, puesto que los criterios de interpretación pueden ser clasificados en objetivos y subjetivos, ahora bien la nota característica de los contratos es la manifestación de voluntades, si es de verse el artículo octavo de la promesa de compra se menciona que a la firma del contrato el prometiende vendedor entrega posesión del bien inmueble a la prometiende compradora, bajo una interpretación subjetiva el juez debió evidenciar que las partes realmente tuvieron la intención de celebrar un contrato definitivo.

En buena cuenta lo que hizo el Juez es restarle validez al contrato de la demandada, sin considerar que es más antiguo que el contrato de la demandante, que existió entrega del bien a la demandada, que se efectuó el pago parcial y que incluso ha existido mala fe de los integrantes de la asociación demandante, pues éstas ya conocían del contrato previo existente y de la posesión que ejercía la demandada.

Es más, el A quo, erróneamente de forma expresa excluye de su evaluación la forma jurídica de la buena fe, situación que debe primar en todo tipo de contratación. Asimismo, no considero la existencia de prestaciones, que conllevan a entender que el título de la demandada en puridad no se trataba de un “contrato preparatorio” o de promesa de venta.

#### ***1.2.7.5.2. Discusión sobre las sentencias emitidas por la Sala Superior en segunda instancia.***

En segunda instancia también existió dos sentencias.

La primera sentencia de vista reconoce la congruencia y el buen análisis de los actuados que declararon nula la sentencia de primera instancia emitida en la

Resolución N° 29, por lo que estoy de acuerdo con esta sentencia de vista en todos sus extremos.

En mi opinión, en la segunda sentencia se interpretó correctamente los contratos presentados por las partes y se valoró adecuadamente la existencia de contraprestaciones previas derivadas de la celebración del llamado contrato "preparatorio de compraventa", que se consideró como un "contrato definitivo" de compraventa que también incluía la promesa de hecho de terceros. En consecuencia, la corte, basándose en el principio de primacía de la realidad y interpretando el contrato de la demandada de acuerdo con los distintos tipos de interpretación jurídica establecidos en los Artículos Nros. 168°, 169° y 170° del Código Civil, descartó la existencia de un "contrato preparatorio" y, en su lugar, consideró la existencia de un contrato de compraventa definitivo.

Además, debo señalar que la sala superior reconoció la falta de honestidad de los miembros de la asociación demandante, ya que incluso el Tribunal Constitucional ha establecido que para que una persona sea protegida por el Registro, "debe haber actuado con precaución e investigar antes de contratar". Esto se estableció en la Sentencia que declaró infundada la demanda. Con motivo de la acción de inconstitucionalidad interpuesta contra la Ley N° 30313 [Ley que en el año 2014 modificó en parte el artículo 2014 del Código Civil].

Además, en esta sentencia, la sala valoró adecuadamente el principio de la buena fe (buen comportamiento, lealtad y honestidad), que está presente de manera explícita o implícita en todas las normas del Código Civil [ver artículo 168 del Código Civil, que reconoce a la buena fe, como un principio; o ver el artículo 1362

del Código Civil, que reconoce a la buena fe, como una regla], en casos de concurrencia de dos o más personas que se reclaman titularidad de un derecho real respecto de un bien.

No obstante, considero que hay algunas cuestiones que no resultan del todo claro en la sentencia, las cuales paso a detallar.

La sala considera que fue adelanto de precio y no arras, pues esta se habría desnaturalizado en razón al medio de prueba presentado por la demandante, constituido por la carta de retractación del Sr. Ángel Martín Arranz, en la que éste se liberó solo de su promesa de hacer intervenir a sus otros dos hijos que no firmaron el contrato y no de su retractación a su propia voluntad de vender en nombre propio y el de una de sus hijas.

Asimismo, si se declara mejor derecho de propiedad sobre una porción del bien (50% de acciones y derechos), no queda claro si la sentencia constituye título suficiente para cancelar o invalidar parcialmente el contrato de compraventa inscrito. Pues hasta la fecha sigue figurando como propietaria de todo el predio la demandante, y cuando la demandada solicitó el registro de la sentencia en Sunarp Huancayo, el juzgado denegó el pedido mediante Resolución N° 196 del 25 de abril del 2023, aduciendo que lo dictaminado en la sentencia de vista no ordenó el registro del proceso judicial, lo que conlleva al peligro de que existe algún acto o contrato que se pueda inscribirse (embargo, compraventa, etc.) más aun cuando no se encuentra anotada demanda alguna en los Registros Públicos. Lo cual conllevaría la inejecución efectiva de la sentencia en análisis.

Finalmente, mi crítica se centra en la manera en que la sala superior resolvió el tema de la dación del 50% del predio correspondiente, ya que resulta un imposible jurídico hacer entrega física una cuota ideal (acciones y derechos) sin antes haber realizado la división y partición del bien para determinar la parte material (lote con área, linderos y medidas perimétricas) correspondiente a adjudicar. En todo caso, debió dictaminar que era infundada la solicitud adjunta sobre la entrega del bien, debido a que se requiere como paso previo y esencial la división y partición del bien entre los copropietarios actuales (demandante y demandado) que poseen una cuota igual del 50% cada uno, según lo establecido judicialmente.

***1.2.7.5.3. Discusión sobre las sentencias emitidas por la Sala Suprema en tercera instancia.***

En mi opinión, la casación se adecuó a las constantes y recientes posturas en relación con el examen de la buena fe en la contratación (“Criterios analizados en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2022 los días 28 y 29 de abril de 2022”), los cuales actualmente están considerando la buena fe del comprador en todas sus facetas. En el caso actual, al tener la demandada la posesión, se demostró que los miembros de la asociación demandante estaban al tanto de esta situación, incluso estaban enterados del contrato que su vendedor ya había concretado.

La Sala Suprema llevó a cabo un análisis detallado de la sentencia de segunda instancia, llegando a la conclusión de que las conclusiones son precisas y que los argumentos no son arbitrarios en absoluto, ya que se evaluaron de manera adecuada las pruebas presentadas. Se determinó que el documento titulado:

*“Contrato preparatorio de compraventa del primero de octubre de dos mil cuatro, en realidad no es un contrato preliminar, sino un contrato definitivo de compraventa”*. La Sala Suprema también comparte y reafirma este hallazgo, destacando las consideraciones específicas de su postura.

Al analizar la sentencia, aprecio que la Sala Suprema, aclara mejor el tema de las arras, al establecer que: “el retracto del vendedor no se dio respecto de su propia actuación y de la su representada, lo que sí que equivaldría a un verdadero retracto, sino que estaba dejando sin efecto unilateralmente una promesa del hecho de un tercero, desnaturalizando así la finalidad y objeto de las arras de retracto”. Uno de los aspectos que permite arribar a declarar infundado el recurso de casación.

Por lo demás, me encuentro absolutamente conforme con lo resultado por la Corte suprema.

***1.2.7.6. La idoneidad sobre el desarrollo el expediente a analizar  
(Resumen crítico de lo analizado y cómo debieron haber  
procedido con el caso en análisis)***

Este proceso de conocimiento, en la materia de mejor derecho de propiedad inicio el año 2013 ante el sexto juzgado en lo civil del distrito judicial de Junín a cargo del Juez Abog. Salvatierra Laura Fernando y la especialista Abog. Daviran Ruiz Jackelyn Juliana, teniendo como acompañados seis expedientes de procesos anteriores de parte de la parte actora a saber los siguientes: 2007 – 8120 sobre estelionato, 2005 – 2390 sobre ofrecimiento de pago, 2006- 4845 sobre desalojo, 2006 – 1296 sobre nulidad de acto jurídico, 2008 -3985 sobre reivindicación y el 2006 – 18292 sobre otorgamiento de escritura pública, ha durado 9 años de litigio,

pues incluso después que se expidiera la sentencia de casación el 15 de agosto del 2019, con fecha 15 de junio del 2022, recién se dispuso la notificación a las partes (conforme se puede corroborar de la plataforma de seguimientos de procesos judiciales: <https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/detalleform.html>). Es así que aparte de los procesos acompañados que de una u otra forma tenían el mismo objetivo de hacer valer el título de compra de la parte actora en el presente proceso), en el transcurso se han dictado 58 resoluciones judiciales, 5 sentencias contradictorias; a saber 02 de primera instancia, 02 sentencias de sala y 1 de casación.

Asimismo es importante señalar que la Corte Suprema determinó que una Resolución debe presentar congruencia entre lo solicitado y lo resuelto, expresar de forma clara y suficiente la decisión, tomar en cuenta los alegatos y valorar todas las pruebas de las partes procesales, en ese sentido es importante destacar que las resoluciones de primera instancia estuvieron dirigidas uniformemente a resolver cada estadio del proceso y además a resolver los diversos escritos de la parte demandada, que apelaban cada Resolución. Creo que el comportamiento procesal de la parte demandada dilato en demasía el proceso, en la medida que cada Resolución era apelada con alrededor de 4 escritos. Por lo que a mi análisis personal estuvo bien multar a los abogados de la parte demandada, pues la actuación impetuosa de la defensa de éstos quizá se justifica porque eran los propios hijos de la demandada, razón por la que se excedieron en presentar una serie de escritos dilatorios con clara trasgresión a una adecuada conducta procesal acorde con la probidad del proceso.

Las resoluciones judiciales son actos procesales del juez, teniendo en cuenta que contienen decisiones jurisdiccionales mediante el cual impulsa el proceso o

también pone fin a este. Para hacer un mejor análisis de las resoluciones promulgadas en el presente proceso procederemos a analizar las más importantes de los estadios procesales, como es la Resolución del auto admisorio de la demanda, la Resolución N° 08 que declara el saneamiento procesal y las resoluciones Nros. 9 y 10 que definen los puntos controvertidos, estas dos resoluciones si bien fueron apeladas no fueron revocadas en la medida que para la emisión de ambas resoluciones en una sola fecha el juez promovía la celeridad del proceso, pues nada impedía que se pueda emitir dos resoluciones en la misma fecha, pero posterior a esta Resolución se emitieron dos resoluciones con numeración equivocada que finalmente fue corregida en la Resolución N° 13 estas dos resoluciones me parece que debieron tener un mejor examen del parte del *A quo* en la medida que estuvieron mal enumeradas.

Asimismo, la Resolución más cuestionable, fue la Resolución N° 29 de fecha de fecha 13 de setiembre del 2017, con la que se dictaminó la primera sentencia del juez de primera instancia en la que se pronuncia sobre puntos no controvertidos y decide resolver las consignaciones de pago de anteriores procesos de parte de la demandada y del anterior transferente con el que la demandada celebro su contrato preparatorio; que además estaba ya fallecido y no había sido notificado al presente proceso, sentencia que fue revocada por la sala.

Comparto en parte la reflexión que realiza el *A quo* respecto al análisis del contrato preparatorio pero los expedientes acompañados los debió utilizar como fundamento de su decisión mas no resolverlos.

Me pareció que no hubo un análisis riguroso sobre la ejecución de los contratos respecto a las resoluciones de la sala, a pesar que comparto las que estableció respecto a la buena fe contractual, creo que fue necesario también estimar la profundidad de las reglas contractuales y específicamente una mejor evaluación del pacto de arras de retratación. Solo se limitó al análisis de la primacía de la realidad basado en la entrega de la posesión del inmueble materia *sub litis* y valorando las máximas de experiencia.

Del mismo modo considero que la Sala Suprema, se limitó a establecer lo que la sala superior ya había resuelto, recogiendo sus mismos argumentos, aunque adicionó mínimas apreciaciones diferentes, pero que no satisfacción del todo al caso en conflicto, por lo que no resulta idóneo para esclarecer o aplicar a otros casos similares que en el futuro se presenten, pues no quedo esclarecido del todo que un contrato definitivo del contrato de compraventa pueda tener a la vez pacto de arras de retractación que solo aplica a los contratos preparatorios.

### CONCLUSIONES:

El A quo, juez de primera instancia, cometió una serie de errores en las dos sentencias emitidas por su despacho, tanto en la resolución 29 como en la 45, al resolver el caso bajo una interpretación literal, simple y sesgada sin analizar la verdadera naturaleza jurídica del contrato de la demandante. La consideró un “contrato preparatorio”, argumentando que el anterior propietario tenía motivos justificados para negarse a celebrar el “contrato definitivo”. Por tanto, la demandada en calidad de compradora del “contrato preparatorio de compra-venta”, solo podía exigir el doble de las arras acordadas y no la celebración forzada del contrato de compraventa definitivo. Asimismo, el magistrado no tomó en consideración la posesión real que la demandada ya tenía, ni la falta de buena fe por parte de los miembros de la asociación demandante. Limitó su actuación a la aplicación de las normas del derecho registral, sin tomar en consideración ni analizar de manera correcta las pruebas presentes en el expediente. Por consiguiente, dictaminó que la demanda es válida en su totalidad, reconociendo la superioridad de la demandante (cuyo derecho se encontraba previamente registrado en los registros públicos) y también ordenando que la demandada transfiera la propiedad del bien a la demandante.

La Sala Superior (*ad quem*), corrigiendo lo decidido por el juez de primera instancia, hace un análisis más adecuado de los actuados del proceso, y realizando una interpretación integral, considera al contrato contenido en el documento que ostenta de demandada como un contrato definitivo con la existencia de una cláusula de obligación de hacer de terceros, dado que considera que respecto a la porción

que le correspondía al señor: “Ángel Martín Arranz y de su hija Lourdes Beatriz Arrans Francesqui”, si existe un contrato de compraventa definitivo (entiéndase un contrato de acciones y derechos del 50% del bien) y respecto de la otra porción de sus otros dos hijos que no firmaron, entiendo que solo se prometió a hacerlos intervenir en el contrato definitivo, por lo que respecto de ellos no existe como tal un contrato, estableciendo que aquellos no transfirieron el otro 50% del bien. Siendo así, que, valorando la existencia de contraprestaciones como la entrega de la posesión, el pago de precio (interpreta que las arras se desnaturalizo por la errónea retractación del vendedor), la incorporación de otras cláusulas que se hace cuando se hace un contrato de compraventa definitivo, considerando las máximas de experiencia y la mala fe con la que actuaron los tres integrantes de la asociación demandante, determino la existencia real de un contrato de compraventa definitivo. Lo que conlleva a establecer que solo era válido la venta realizada por los otros dos hijos: “María Teresa Martín Arranz Francesqui, Javier Ángel Martín Arranz Francesqui”, en favor de la asociación demandante, razón por lo que solo declaro fundada en parte el mejor derecho de propiedad de la demandante, es decir solo del 50% de acciones y derechos del bien, en consecuencia declaro fundada en parte la pretensión de la entrega de tal cuota ideal (no de un parte material), lo cual dispone que se haría en ejecución de sentencia cuando se realice la división y partición sea judicial o extrajudicialmente.

La sala suprema reitera, ratifica y detalla los razonamientos adoptados por la sala superior, por lo tanto, en mi opinión la sala superior actuó de manera adecuada y desestimo el recurso de casación presentado por la demandante “Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui”.

### RECOMENDACIONES:

En relación al asunto del expediente o revisión, se ha observado que la redacción incorrecta, ambigua o adecuada de los contratos es la causa de los conflictos entre las partes que están involucradas en el contrato. En resumen, en la mayoría de los casos son los abogados y las partes los encargados de realizar los contratos, siendo habitual que las partes confíen en los abogados y firmen los contratos de buena fe al comienzo. Bajo este entendido, los abogados deben distinguir entre un contrato preparatorio de compraventa y un contrato definitivo de compraventa, ya que, en la vida práctica, según la experiencia, son escasos los casos que encajan en la definición y requisitos del contrato preparatorio según los artículos 1414° y 1415° del Código Civil. Es común que incluso un contrato de compraventa con saldo de precio se clasifique erróneamente como contrato preparatorio, cuando en realidad no lo es.

Los operadores del derecho deben llevar a cabo un examen más detallado de la auténtica naturaleza de los contratos de las partes de un litigio, teniendo siempre en cuenta la buena o mala fe con que éstos actúan. Sin embargo, bajo este análisis, tampoco pueden excederse en interpretarla de tal modo que desnaturalicen la real voluntad e intención que tuvieron las partes al suscribir el contrato, a fin de no transgredir la libertad contractual de los contratantes (Artículo 1354 del Código Civil), ni la libertad de contratar (Artículo 62 de la carta magna del Perú), y considerando siempre la obligatoriedad del contrato (Art. 1361 del Código Civil), que: *“recoge el principio Pacta Sunt Servanda, el cual significa que los acuerdos*

*entre las partes o pactos deben cumplirse en sus propios términos, no pudiendo exigirse algo distinto de lo convenido”.*

Los pactos sobre arras de retractación (Art. 1480 del Código Civil), así como sus efectos (Art. 1481 del Código civil) que las partes realizan con orientación de los abogados, deben ser orientados de acuerdo a la real naturaleza del contrato, es decir aplicarse en los verdaderos contratos preparatorios y no en un “contrato de compraventa definitivo” que ya cuente con todos los “elementos esenciales” del contrato (identidad de las partes contratantes, determinación del bien y el precio), pues en la práctica se ve muchos casos, en las que se hace los denominados “contratos preparatorios” consignando indiscriminadamente el pacto de arras de retractación, cuando ya se entregó gran parte del precio total pactado, resultando un absurdo y hasta leonino pretender quedarse con las arras o entregar el doble frente al incumplimiento o inejecución del contrato realizado, lo cual posteriormente causa problemas y conflictos entre las partes.

A fin de evitar posteriores perjuicios y problemas al tratar de inscribir los derechos en los registros públicos luego de años de litigio, es recomendable siempre solicitar la medida cautelar de anotación de demanda para asegurar la ejecución de la sentencia, la cual puede ser peticionada tanto por la parte demandante o demandado, según convenga a sus intereses.

Por último, como resultado de la situación examinada, es recomendable que en cada demanda presentada se incluya, además de la petición principal, una solicitud expresa para que la sentencia sea inscrita en los registros públicos de acuerdo al número 8 del Artículo 2019° del Código Civil. De lo contrario, si no se

menciona, el juzgado no procederá con la inscripción, tal como sucedió en este caso específico que fue analizado.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Casación N° 2106-2005-Ayacucho, publicado en el diario oficial “El Peruano” de fecha 31/05/2007, p. 19385-19386.

Casación No. 4825-2006 Lima, publicado en el diario El Peruano de fecha 28.12.2006, pp.18908.

Casación No. 2875-2012 Ucayali, publicado en el diario El Peruano el 31 de marzo del 2014. Pág.49831 al 49834.

Castillo, M. Santisteban, M. Vidal, R. (2021) ¿Qué es la buena fe en los hechos? Un enfoque doctrinario, normativo y jurisprudencial sobre la aplicación de la buena fe en el Derecho Civil. El búho.

Coca S., (2021, 3 Julio) Pasión por el derecho. ¿Qué es el mejor derecho de propiedad? <https://lpderecho.pe/mejor-derecho-propiedad-derecho-civil/>

Coca. S., (2021,14 enero) Pasión por el derecho. Proceso de conocimiento: reglas, plazos, estructura. <https://lpderecho.pe/proceso-conocimiento-derecho-procesal-civil/>

Código Civil [CC]. Juristas editores E.I.R.L.2018

Código Procesal Civil [CPC]. Juristas editores E.I.R.L.2018

Faúndez Ledesma, Héctor. “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p. 17).

Figuroa, E.(s.f.) Jueces y Argumentación Revista Oficial del Poder Judicial <https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:7fb584c6-cfa3-46ae-ba63-a322e4ca235e>

Herrera, P., (2022, 15 febrero) El Peruano. Definen finalidad del proceso de mejor derecho de propiedad. <https://elperuano.pe/noticia/139375-definen-finalidad-del-proceso-de-mejor-derecho-de-propiedad>

Inlades capacitaciones (18 de mayo del 2022) El proceso de reivindicación y mejor derecho de propiedad [Video] YouTube. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=SDUw491nZxw>

Lex Academy Perú (19 de agosto del 2022) El papel de la posesión en los procesos de mejor derecho de propiedad. En relación con el PJNC-2022 [Video] YouTube. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=rdZtuYX1vr8>

Magazín Jurisprudencial. (s.f) ¿Qué es la motivación interna y externa? | Casación N° 2157-2019 Lambayeque <https://magazinjurisprudencial.com/que-es-la-motivacion-interna-y-externa-casacion-n-2157-2019-lambayeque/>

Ramírez, E., “El proceso de mejor derecho de propiedad”, en: Diálogo con la jurisprudencia N° 156, p.

**ANEXO**

Anexo 1: Declaración de autoría

Anexo 2: Expediente

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo Rosa Roxana Rivas Villalva, identificada con DNI N° 42795794 Domiciliada en Jr. Los Conquistadores N° 905, bachiller de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, DECLARO BAJO JURAMENTO ser la autora del presente trabajo; por tanto, asumo las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi informe de expediente judicial titulada: **VALORACIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO “PREPARATORIO” Y LA MALA FE EN EL PROCESO DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD** haya incurrido en plagio o consignados datos falsos.

Huancayo, 10 de octubre 2024.



Rosa Roxana Rivas Villalva

DNI N° 42795794

