



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD

SUMILLA: Solo se declara nulo el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa con pacto de retroventa, de fecha quince de diciembre de dos mil cuatro únicamente en el extremo del área que les corresponde en propiedad a los demandantes José Crescencio Chávez Castañeda (0.75 hectáreas) y Lila Basilia Paredes de la Cruz (1.4389 hectáreas) que hacen un total de 2.1889 hectáreas; así también, se ordena la cancelación del asiento C00001 de la partida N° 04002516 del Registro de Propiedad Inmueble – Predio Rústico de los Registros Públicos de Trujillo únicamente en el extremo del área que les corresponde en propiedad a los demandantes José Crescencio Chávez Castañeda (0.75 hectáreas) y Lila Basilia Paredes de la Cruz (1.4389 hectáreas) que hacen un total de 2.1889 hectáreas.

Lima, dieciocho de agosto
de dos mil veinte

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

VISTA, la causa número tres mil trescientos noventa y cinco – dos mil dieciocho; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana –Presidente, Toledo Toribio, Yaya Zumaeta, Bustamante Zegarra y Linares San Román; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. RECURSO DE CASACIÓN:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos veintitrés, interpuesto por **María Telecila Alva Balcázar**, contra la sentencia de vista, de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos setenta y nueve, que **confirmó** la sentencia apelada, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil once, obrante a fojas quinientos veintitrés, que declaró **fundada** la demanda interpuesta por Lila Basilia Paredes de la Cruz y José Crescencio Chávez Castañeda contra Carlos Felipe Gallardo Miranda, Ana María Chávez de Gallardo y María Telecila Alva Balcázar; en consecuencia declaró nulo el acto jurídico de compraventa con pacto de retroventa contenido en la Escritura Pública, de fecha quince de diciembre de dos mil cuatro, celebrado entre los



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD**

demandados y nulo su asiento C0001 de la partida registral número 04002516 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de La Libertad, debiendo cancelarse el mismo.

II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Mediante resolución de fecha cuatro de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento cuarenta y siete del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.** La recurrente sostiene que la sentencia de vista se ha sustentado en una repetición tácita de las afirmaciones realizadas por la primera instancia sin justificación alguna; agrega que las decisiones de las instancias no reflejan el real contenido de lo actuado y expuesto en la parte considerativa de la sentencia; concluyendo en que existe incongruencia entre lo expuesto en la parte considerativa y la parte decisoria de la resolución recurrida; y, **b) Infracción normativa de los artículos 219, 1532, 1540 y 2014 del Código Civil.** La impugnante arguye que la norma contenida en el artículo 2014 del Código Civil está referida a la fe registral y que ampara el legítimo derecho de propiedad. Asimismo, refiere que el artículo 219 del Código Civil al regular la nulidad del acto jurídico es genérico en relación al acto que se pretende aplicar, es decir, no prevé expresamente la nulidad parcial del acto jurídico como consecuencia del exceso de facultades de libre disposición. En relación a la denuncia del artículo 1532 del Código Civil, determina que pueden ser objeto de compraventa los bienes existentes siempre que sean determinables o susceptibles de determinación. Concluye, señalando que el artículo 1540 del Código Civil establece que, si el bien es parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio.



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD**

III.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO

1.1.- Del análisis de los autos se advierte que el presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda de fojas ochenta y siete, mediante la cual Lila Basilisa Paredes de la Cruz y José Cresencio Chávez Castañeda interponen demanda solicitando como pretensión principal, se declare nulo el acto jurídico consistente en la compraventa con pacto de retroventa, de fecha quince de diciembre de dos mil cuatro, otorgado por Carlos Felipe Gallardo Miranda y su esposa Ana María Chávez de Gallardo a favor de María Telecila Alva Balcázar. Como pretensiones accesorias, solicitan que se declare la nulidad del documento que contiene el acto jurídico de compraventa con pacto de retroventa, la cancelación de la inscripción registral de la compraventa celebrada por los demandados, la misma que consta en el asiento C00001 de la ficha N° PR-2511 y partida N° 04002516 del Registro de Propiedad Inmueble – Predio Rústico de Chepén y la inscripción registral del derecho de propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble, debiendo ordenarse para tales efectos la apertura de la partida correspondiente.

1.2.- El Juzgado Civil de Pacasmayo, perteneciente a la Corte Superior de Justicia de La Libertad, mediante sentencia, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil once, obrante a fojas quinientos veintitrés, declaró improcedente la tacha a la documental formulada por María Telecila Alva Balcázar, además, declaró fundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico; en consecuencia, nulo el acto jurídico de compraventa con pacto de retroventa contenido en la Escritura Pública, de fecha quince de diciembre de dos mil cuatro, celebrado entre Carlos Felipe Gallardo Miranda y Ana María Chávez Gallardo en calidad de vendedores y María Telecila Alva Balcázar en calidad de compradora. Asimismo, nulo su asiento C0001 de la partida registral número 04002516 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de La Libertad, debiendo cancelarse el mismo, cursándose los partes respectivos. Improcedente la reconvención formulada por María Telecila Alva Balcázar



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD

contra Lila Basilisa Paredes de la Cruz y José Cresencio Chávez Castañeda, sobre reivindicación y entrega de bien.

1.3.- Por su parte, la Tercera Sala Especializada Civil de Trujillo, perteneciente a la Corte Superior de Justicia de La Libertad, mediante sentencia de vista, de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos setenta y nueve, confirmó la sentencia apelada, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil once, obrante a fojas quinientos veintitrés, que declaró improcedente la tacha a la documental formulada por María Telecila Alva Balcázar y fundada la demanda; en consecuencia, declaró nulo el acto jurídico de compraventa con pacto de retroventa contenido en la Escritura Pública de fecha quince de diciembre del dos mil cuatro, celebrado entre los demandados y nulo su asiento C0001 de la partida registral N° 04002516 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de La Libertad, debiendo cancelarse el mismo.

SEGUNDO: SOBRE LAS INFRACCIONES DENUNCIADAS

2.1.- Mediante resolución de fecha cuatro de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento cuarenta y siete del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales siguientes: **a)** Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado; y, **b)** Infracción normativa de los artículos 219, 1532, 1540 y 2014 del Código Civil.

2.2.- Siendo ello así, atendiendo a las denuncias declaradas procedentes se debe iniciar el análisis del recurso por la causal contenida en el *literal a)*, dado su efecto nulificante en caso sea amparada, y de no ser así, se procederá a examinar la causal contenida en el *literal b)* por ser de carácter material.

TERCERO: SOBRE EL DERECHO A LA MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES

3.1.- En lo que respecta a la causal del *literal a)*, corresponde tener presente el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, prescribe lo siguiente: *“La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD

de los fundamentos de hecho en que se sustentan”, asimismo que en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial se señala que: “Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan” y que en el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil se menciona: “Las resoluciones contienen: La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos [...]”.

3.2.- Al respecto, la Corte Suprema en el sexto fundamento de la Casación N° 2139-2007-Lima, publicada el treinta y uno de agosto de dos mil siete, ha señalado: “[...] además de constituir un requisito formal e ineludible de toda sentencia constituye el elemento intelectual de contenido crítico, valorativo y lógico, y está formado por el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho en los que el magistrado ampara su decisión; por ende, la exigencia de la motivación constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias; además, la motivación constituye una forma de promover la efectividad del derecho a la tutela judicial, y así, es deber de las instancias de revisión responder a cada uno de los puntos planteados por el recurrente, quien procede en ejercicio de su derecho de defensa y amparo de la tutela judicial efectiva” (subrayado agregado).

3.3.- Por su parte, el Tribunal Constitucional, en el fundamento décimo primero de la sentencia recaída en el Expediente N° 8125-2005- PHC/TC manifestó que: “En efecto, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139° de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. [...]”



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD

(subrayado agregado). Por otro lado, en el considerando séptimo de la sentencia del Expediente N° 728-2008-PHC/TC, se señaló que: “[...] es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”.

3.4.- Por lo tanto, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

3.5.- En atención a lo expuesto, podemos establecer que la obligación impuesta por estos dispositivos legales a todos los órganos jurisdiccionales es que atiendan todo pedido de protección de derechos o intereses legítimos de las personas, a través de un proceso adecuado, donde no solo se respeten las garantías procesales del demandante sino también del demandado, y se emita una decisión acorde al pedido formulado, el mismo que debe ser consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica; siendo además exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, se encuentre debidamente motivada, conteniendo los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD

CUARTO: SOBRE LA PRIMERA CAUSAL Y EL CASO CONCRETO

4.1.- En el caso de autos, la sentencia de vista, objeto de impugnación, resolvió confirmar la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda; dicha decisión se sustentó principalmente en que la causa de la celebración de la compraventa con pacto de retroventa se justifica en el actuar de mala fe de los vendedores para despojar a los demandantes de su propiedad, pues, al haber transferido el inmueble a favor de los mismos, ya no tenían la calidad de propietarios al efectuar la segunda venta; más aún si cuando el documento materia de análisis del presente proceso no ha sido objeto de cuestionamiento alguno por los demandados. En ese orden de ideas y debido a que el fin ilícito constituye un elemento esencial del acto jurídico, el Colegiado Superior concluyó que el contrato de compraventa con pacto de retroventa, se encuentra afectado de nulidad por ilicitud de su fin, toda vez que incumple con dicho requisito de validez.

4.2.- En ese contexto, resulta factible afirmar que no se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ya que se ha resuelto efectuando un análisis detenido, razonado y lógico de la discusión suscitada, es decir, con una valoración racional y conjunta de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso concreto así como los medios probatorios obrantes en autos, esto, se observa cuando se concluyó que el contrato de compraventa con pacto de retroventa, de fecha quince de diciembre de dos mil cuatro, se encuentra afectado de nulidad por la ilicitud de su fin; por lo tanto, indistintamente de que el criterio vertido sea correcto o no, podemos afirmar que, existe una adecuada motivación de la sentencia de vista impugnada, por lo tanto, la causal analizada merece ser **desestimada**.

QUINTO: SOBRE LAS CAUSALES DE NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO, LOS BIENES SUSCEPTIBLES DE COMPRAVENTA, LA VENTA DE BIEN PARCIALMENTE AJENO Y EL PRINCIPIO DE LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL

5.1.- En lo concerniente a la causal del *literal b)*, es importante tener presente que las instancias de mérito han estimado la demanda sustentándose principalmente en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, el cual prescribe lo



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD

siguiente: *“El acto jurídico es nulo: 4.- Cuando su fin sea ilícito”*. Al respecto, si bien es cierto que el Código Civil, en su artículo 140 dispone en forma expresa que para la validez del acto jurídico se requiere de un fin lícito, lo que nos podría llevar a pensar que el Código habría optado por un sistema unitario de la causa, en el sentido que el acto jurídico no solo requiere de un fin objetivo, sino además de ello de un fin objetivo que no deberá estar viciado por ningún motivo ilícito, en el inciso 4 del artículo 219 sanciona con nulidad únicamente el acto jurídico cuyo fin sea ilícito; de forma tal que al Código solo le interesaría el aspecto subjetivo de la causa, pues si se hubiera tomado en cuenta su aspecto objetivo, se habría establecido como una causal adicional de nulidad la del acto jurídico que no tuviera fin¹. La causa se identifica con la función social y/o económica que debe cumplir el acto jurídico y que el derecho reconoce relevante para sus fines. Si los efectos del acto no pueden verificarse absolutamente por falta de la causa fin, uno de sus presupuestos lógicamente necesarios, es nulo².

5.2.- Siendo así, la causal contemplada en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, está referida no al objeto propiamente dicho del contrato si no a su finalidad, este no debe ser ilícito, es decir, contrario a las normas imperativas que se encuentran vigentes en nuestro ordenamiento jurídico. Con el objetivo de dilucidar el fin, resulta indispensable examinar los aspectos sociales y/o económicos a los que se pudo arribar producto de la celebración del acto jurídico respectivo.

5.3.- Por otro lado, el mismo Código Civil, en su artículo 1532 señala que: *“Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley”* y en su artículo 1540 indica que: *“En el caso del artículo 1539, si el bien es parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio”*.

5.4.- Finalmente, el Código Sustantivo antes referido, en el artículo 2014 contempla lo siguiente: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para*

¹ TABOADA CÓRDOVA, L. *“Comentarios al Código Civil. Causales de nulidad del acto jurídico”*. Themis 11, Lima. p. 75.

² TORRES VÁSQUEZ, A. *Ob. Cit.*, p. 263.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD

otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

5.5.- Sobre el principio buena fe pública registral, la Corte Suprema en la Casación N° 405-2015- Ayacucho, ha establecido que: *“De conformidad con lo establecido en el acotado artículo 2014 la buena fe del tercer adquirente se presume, presunción iuris tantum, que admite prueba en contrario; por consiguiente, quien debe acreditar la falta de buena fe en la inscripción registral de la adquisición del inmueble sub litis por parte de la actora, es la demandada; empero, como se ha señalado en el considerando precedente, en el presente proceso este hecho no ha sido alegado por la parte demandada y por ende no se ha probado en autos; por lo tanto, lo denunciado por la recurrente carece de asidero legal”.*

SEXTO: SOBRE LA SEGUNDA CAUSAL Y EL CASO CONCRETO

6.1.- En el caso de autos, mediante el Contrato Privado Preparatorio de Sub-División y Compraventa de Predio Rústico, de fecha veinticinco de junio de dos mil uno, obrante a fojas catorce, los señores Carlos Gallardo Miranda y Ana María Chávez de Gallardo prometieron dar en venta real y enajenación perpetua al señor José Cresencio Chávez Castañeda un predio de 0.75 hectáreas que forma parte de la parcela identificada con Unidad Catastral N° 11383, ubicado en el predio Huanábano, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chepén, departamento de La Libertad, Valle Jequetepeque que tiene un área total de 5.25 hectáreas. Dicho acto jurídico fue complementado con el Contrato de Compraventa y Subdivisión, de fecha diecinueve de junio de dos mil dos, obrante a fojas dieciséis, en el que los mismos señores Carlos Gallardo Miranda y Ana María Chávez de Gallardo finalmente venden al señor José Cresencio Chávez Castañeda un predio de 0.75 hectáreas.

6.2.- Posteriormente, mediante la Escritura Pública de independización y compraventa, de fecha veinte de junio de dos mil tres, obrante a fojas cuatro, los



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD**

señores Carlos Gallardo Miranda y Ana María Chávez de Gallardo ceden en venta real y enajenación perpetua a la señora Lila Basilisa Paredes de la Cruz un predio de 1.4389 hectáreas que forma parte de la parcela identificada con Unidad Catastral N° 11383, ubicada en el predio Huanábano, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chepén, departamento de La Libertad, Valle Jequetepeque, lo cual, ha sido ratificado con la Escritura Pública de aclaración de independización y compraventa, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil seis, obrante a fojas diez.

6.3.- Por último, mediante Escritura Pública de compraventa con pacto de retroventa, de fecha quince de diciembre de dos mil cuatro, obrante a fojas ciento cincuenta y siete, los señores Carlos Gallardo Miranda y Ana María Chávez de Gallardo vendieron a la señora María Telecila Alva Balcázar la totalidad de la parcela rústica ubicada en el sector “El Huanábano”, identificada con Unidad Catastral N° 11383, del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chepén, departamento de La Libertad que tiene una extensión de 5.25 hectáreas. El aludido acto jurídico se inscribió el veintinueve de septiembre de dos mil cinco en el asiento C00001 de la partida N° 04002516 del Registro de Propiedad Inmueble – Predio Rústico de los Registros Públicos de Trujillo, tal como se aprecia a fojas ciento setenta y tres.

6.4.- En ese sentido, podemos inferir que sobre la parcela rústica ubicada en el sector “El Huanábano”, identificada con Unidad Catastral N° 11383, del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chepén, departamento de La Libertad, el señor José Cresencio Chávez Castañeda es propietario de 0.75 hectáreas y la señora Lila Basilisa Paredes de la Cruz es propietaria de 1.4389 hectáreas lo que en conjunto suman 2.1889 hectáreas, mientras que la señora María Telecila Alva Balcázar se hizo propietaria de la totalidad de la mencionada parcela llegando a inscribir su derecho en Registros Públicos.

6.5.- En esa línea de ideas, se puede advertir que los señores Carlos Gallardo Miranda y Ana María Chávez de Gallardo el día quince de diciembre de dos mil cuatro vendieron a la señora María Telecila Alva Balcázar la totalidad de la parcela rústica ubicada en el sector “El Huanábano”, identificada con Unidad Catastral N° 11383, del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chepén,



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD

departamento de La Libertad, pese a que anteriormente ya habían vendido 0.75 hectáreas al señor José Cresencio Chávez Castañeda y 1.4389 hectáreas a Lila Basilisa Paredes de la Cruz, llegando a reconocerlo en el escrito de allanamiento, de fecha siete de mayo de dos mil nueve, obrante a fojas cuatrocientos trece, en donde se indica expresamente que: *“Sétimo.- En cuanto a los contratos de compra-venta celebrados con don José Cresencio Chávez Castañeda y doña Lila Basilisa Paredes De La Cruz con fechas 25-06-2001, 19-06-2002; y 20-06-2003, 31-10-2006, son auténticos y se han celebrados y ejecutados según las reglas de la buena fe y conforme y a la común intención de nuestras partes”*.

6.6.- En consecuencia, queda claro que los codemandados Carlos Gallardo Miranda y Ana María Chávez de Gallardo enajenaron íntegramente el predio *sub litis* cuando ya no eran sus propietarios absolutos en mérito a las ventas hechas previamente a los demandantes José Cresencio Chávez Castañeda y Lila Basilisa Paredes de la Cruz por lo que es factible concluir que la transferencia hecha a la señora María Telecila Alva Balcázar en lo que ya había sido vendido a los hoy accionantes implica la venta de un bien ajeno; por lo tanto, parte del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa con pacto de retroventa, de fecha quince de diciembre de dos mil cuatro se encuentra inmerso en la casual de fin ilícito contenida en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil.

6.7.- A mayor abundamiento, corresponde precisar que a la codemandada María Telecila Alva Balcázar solo le alcanza la protección del principio de buena fe pública registral consagrado en el artículo 2014 del Código Civil en cuanto al área remanente de la parcela rústica ubicada en el sector “El Huanábano”, identificada con Unidad Catastral N° 11383, del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chepén, departamento de La Libertad que quedó tras las ventas efectuadas por Carlos Gallardo Miranda y Ana María Chávez de Gallardo al señor José Cresencio Chávez Castañeda en 0.75 hectáreas y a la señora Lila Basilisa Paredes de la Cruz en 1.4389 hectáreas (haciendo un total de 2.1889 hectáreas), transferencias que fueron de pleno conocimiento de María Telecila Alva Balcázar producto de las comunicaciones materializadas con las cartas de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro y de fecha diecinueve de noviembre de dos mil cuatro (fechas anteriores a la compraventa con pacto de retroventa realizada el



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD**

quince de diciembre de dos mil cuatro materia de nulidad), obrantes a fojas setenta y uno y setenta y dos, respectivamente.

6.8.- A modo de conclusión, habiéndose verificado que las compras realizadas por los hoy demandantes José Cresencio Chávez Castañeda y Lila Basilisa Paredes de la Cruz a los propietarios originales Carlos Gallardo Miranda y Ana María Chávez de Gallardo solo involucran 0.75 hectáreas y 1.4389 hectáreas (en total 2.1889 hectáreas) corresponde declarar nulo el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa con pacto de retroventa, de fecha quince de diciembre de dos mil cuatro, obrante a fojas ciento cincuenta y siete únicamente en el extremo del área que les corresponde en propiedad a los demandantes José Cresencio Chávez Castañeda (0.75 hectáreas) y Lila Basilisa Paredes de la Cruz (1.4389 hectáreas) que hacen un total de 2.1889 hectáreas, quedando subsistente el remanente a favor de María Telecila Alva Balcázar; así también, se ordena la cancelación del asiento C00001 de la partida N° 04002516 del Registro de Propiedad Inmueble – Predio Rústico de los Registros Públicos de Trujillo únicamente en el extremo del área que les corresponde en propiedad a los demandantes José Cresencio Chávez Castañeda (0.75 hectáreas) y Lila Basilisa Paredes de la Cruz (1.4389 hectáreas) que hacen un total de 2.1889 hectáreas, quedando subsistente el remanente a favor de María Telecila Alva Balcázar; por consiguiente, la segunda causal examinada merece ser **estimada en parte** respecto a la infracción normativa de los artículos 219 y 2014 del Código Civil. Por último, conforme a lo explicado anteriormente, vale precisar que al haber declarado nulo el acto jurídico materia de pretensión carece de relevancia pronunciarse por la infracción normativa de los artículos 1532 y 1540 del Código Civil.

IV.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones declararon **FUNDADO en parte** el recurso de casación de fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos veintitrés, interpuesto por **María Telecila Alva Balcázar**; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista, de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis,



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3395-2018
LA LIBERTAD

obrante a fojas setecientos setenta y nueve; y, actuando en sede de instancia, **REVOCARON** la sentencia apelada, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil once, obrante a fojas quinientos veintitrés, que declaró **fundada** la demanda; y, **reformándola** la declararon **fundada en parte**; en consecuencia, declararon **nulo** el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa con pacto de retroventa, de fecha quince de diciembre de dos mil cuatro sobre la parcela rústica ubicada en el sector “El Huanábano”, identificada con Unidad Catastral N° 11383, del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chepén, departamento de La Libertad **únicamente** en el extremo del área que les corresponde en propiedad a los demandantes José Cresencio Chávez Castañeda (0.75 hectáreas) y Lila Basilisa Paredes de la Cruz (1.4389 hectáreas) que hacen un total de 2.1889 hectáreas e **infundado** en el área remanente que le corresponde a María Telecila Alva Balcázar; así también, se ordena la cancelación del asiento C00001 de la partida N° 04002516 del Registro de Propiedad Inmueble – Predio Rústico de los Registros Públicos de Trujillo únicamente en el extremo del área que les corresponde en propiedad a los demandantes José Cresencio Chávez Castañeda (0.75 hectáreas) y Lila Basilisa Paredes de la Cruz (1.4389 hectáreas) que hacen un total de 2.1889 hectáreas e **infundado** en el área remanente que le corresponde a María Telecila Alva Balcázar, en los seguidos por José Cresencio Chávez Castañeda y otra contra María Telecila Alva Balcázar y otros, sobre nulidad de acto jurídico; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y *los devolvieron*. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Toledo Toribio.-**

S.S.

PARIONA PASTRANA

TOLEDO TORIBIO

YAYA ZUMAETA

BUSTAMANTE ZEGARRA

LINARES SAN ROMÁN

Bjism/ahv/