



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

El recurso deviene en infundado conforme al artículo 397 del Código Procesal Civil, al no configurarse ninguno de los agravios que sustentan las infracciones normativas que se denuncian, no advirtiéndose, tampoco, la transgresión de los derechos al debido proceso y a probar de la recurrente conforme expone en la casación, habiéndose dado cumplimiento a la exigencia de motivación de las resoluciones previsto en el artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado. Tampoco se configura la infracción normativa de los artículos 140° y 219° inciso 1 y 4 del Código Civil.

Lima, veintidós de noviembre de dos mil veintidós.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número setecientos diez - dos mil veinte, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandada María Luz Soriano Álvarez, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y cinco de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, emitida por la Sala Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, sólo en el extremo que revocó la sentencia de primera instancia que declaró fundada **la demanda reconvencional** formulada por María Luz Soriano Álvarez contra



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Elsa Amanda Gonzáles Porras, en consecuencia; declaró la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compra venta de los aires de fecha diecisiete de marzo del dos mil diez, celebrado entre Elsa Amanda Gonzáles Porras y Félix Manuel Antezana Martínez, por la causal de falta de manifestación de voluntad y condena a la demandante al pago de las costas y costos del proceso, y, **reformándola** declaró infundado dicho extremo impugnado

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha veintiséis de junio de dos mil doce¹, Elsa Amanda Gonzáles Porras, interpuso demanda sobre nulidad de acto jurídico dirigiéndola contra María Luz Soriano Álvarez y Félix Manuel Antezana Martínez, solicitando que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa celebrado entre la demandante (como vendedora) y la demandada María Luz Soriano Álvarez (como compradora), respecto al inmueble (unidad inmobiliaria N° 20 con un área de 2.50 metros cuadrados) cuyos linderos y medidas perimétricas constan en dicho documento; stand ubicado en la Avenida Ferrocarril N° 1300, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, dirección en la que hay una galería levantada sobre un terreno de 74 metros cuadrados (veinte stands) de propiedad de la actora.

¹ Ver fojas 28.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Refiere que, celebró la aludida compra venta en forma simulada y sin haberse cancelado el precio real de la compraventa (US\$3,000 dólares americanos), a pesar que en la cláusula sexta de la citada escritura pública, aparece estipulado que éste fue cancelado en su totalidad, siendo esto falso y simulado.

Afirma que, la recurrente confiaba en la buena fe de la demandada, no habiéndole entregado la posesión del stand, pese a la insistencia de ésta por haber cancelado el monto pactado; por ende, al ser simulada la compraventa, deviene en nula.

Precisa que adquirió el inmueble donde se encuentra ubicado el stand (74 mt²), de su anterior propietario, Elvin Nelf Sotomayor, mediante escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil cinco, señalando que, desde dicha fecha, viene ejerciendo la posesión en forma pacífica y conjunta con los copropietarios de la Galería “La Fortaleza” lugar donde está ubicado el bien inmueble.

Manifiesta que su alegación (simulación) se demuestra con lo declarado por la demandada ante la Segunda Fiscalía Provincial Penal, en donde indicó que la compra venta realizada a su favor fue simulada y que nunca tuvo la posesión del stand materia de litis, lo que coincide con las declaraciones juradas, que acompaña, de Félix Manuel Antezana Martínez y Jesús Manuel Tapia Cosio – ver fojas trece y catorce.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Invoca como fundamentos de derecho los artículos artículos 219° inciso 5, 1969, 1983 y 1985 del Código Civil y 424°, 425°, 47 5°, 480° y 483° del Código Procesal Civil.

2. Contestación

A fojas cuarenta y siete, **María Luz Soriano Álvarez**, contesta la demanda, bajo los siguientes argumentos:

Precisa que la demandante presenta, como medio probatorio, una manifestación policial que está en investigación fiscal; por lo que, deberá ser declarada improcedente conforme lo señala el artículo 240° del Código Procesal Civil, más si dicho medio probatorio carece de eficacia probatoria por ser una copia simple.

Señala que la compraventa del nueve de marzo de dos mil seis respecto al stand N° 20, que se encuentra dentro de la Galería La Fortaleza, se realizó cumpliendo todas las formalidades que establece la Ley Notarial y sus leyes complementarias incluyendo el pago en efectivo de \$3,000 dólares americanos que se realizó en dos partes: 50 % antes de ir a la notaría y el saldo en ésta, conforme a lo señalado en la cláusula 6° del citado contrato, en la que se consignó que el precio del inmueble se encuentra completamente cancelado a entera satisfacción de la actora.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Expresa que es una adquirente de buena fe, más, si desde la fecha de su adquisición viene cumpliendo con el pago de impuestos prediales, entre otros actos que indican que se conduce como propietaria.

Reconvención: En el mismo escrito de absolución de demanda, formula demanda reconvencional con la finalidad que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha diecisiete de marzo de dos mil diez, por la que Elsa Amanda Gonzáles Porras vendió en forma indebida, dolosa y mal intencionada los aires que corresponden al stand de propiedad de la demandada, a favor de Félix Manuel Antezana Martínez.

Sostiene que, se trata de transferencia completamente simulada porque la demandante no tiene ningún derecho sobre los aires conforme al artículo 954 del Código Civil, ya que la unidad inmobiliaria N° 20 es de propiedad de la recurrente.

En ese sentido, alude que en dicho acto jurídico la reconvenciente no manifestó su voluntad.

3. Absolucion

A fojas ciento tres, **Elsa Gonzáles** absuelve la reconvención, bajo los siguientes argumentos:

Refiere que la compra venta que es materia de nulidad (en la demanda de la recurrente) contiene un acto simulado, porque esta causal está plenamente configurada y no por la falta de cancelación del precio pactado, no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

habiéndole nunca vendido a la reconviniente los aires, mucho menos por la irrisoria suma de US\$ 3,000 dólares americanos, más aún que de la constancia expedida por el notario, ninguna de las partes acreditó medio de pago.

Alega que los aires del stand 20 no son de propiedad de la reconviniente, pues, queda claro que, son exclusivos de la recurrente, lo que además acredita con tres declaraciones juradas emitidas por co-propietarios de stands (N° 11, 02 y 09) en la Galería y quienes bajo juramento declaran que jamás se le ha vendido los aires ni vuelos del predio.

4. Contestación

Mediante escrito presentado con fecha catorce de enero de dos mil trece, el litisconsorte Félix Antezana² Martínez – ver fojas ciento veintitrés -, absuelve la demanda bajo los siguientes términos:

Alega que la venta del stand N° 20 a la reconviniente fue simulada como es de conocimiento de todos los copropietarios, ya que ésta jamás pagó suma alguna por el citado bien, siendo una persona problemática y conflictiva, como tampoco es propietaria de los aires del stand, siendo falso e inexacto, ya que la anterior propietaria se los vendió al recurrente, por ende, no hay acto ilegal ni arbitrario.

5. Sentencia de Primera Instancia

² Incorporado en dicha condición por resolución de fojas



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Por resolución de fecha uno de julio de dos mil diecinueve, el Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Junín, declaró **infundada** la demanda de nulidad de acto jurídico y fundada la demanda de reconvención conforme se indicó precedentemente

Respecto a la reconvención que es materia del recurso de casación, para acreditar la causal de falta de manifestación de voluntad invocada se tiene, en primer término, el testimonio de compraventa de fecha quince de marzo de dos mil cinco, celebrada entre la Junta de Propietarios de Tiendas y Oficinas del Mercado Modelo de Huancayo representado por Félix Manuel Antezana Martínez y Próspero Soto Quiroz a favor de Elvin Nelf Sotomayor Martínez, sobre una propiedad horizontal - inmueble urbano ubicado en la Av. Ferrocarril N° 1300 - Huancayo de un área superficial de 74.00 metros cuadrados.

En la cláusula segunda se precisa que la propiedad horizontal se encuentra registrada en el asiento 15 del tomo 262 del Registro de Propiedad Inmueble de Junín de fecha veintiocho de enero de mil novecientos noventa y dos de la Oficina Registral de los Registros Públicos de Huancayo (declaratoria de fábrica).

Asimismo, en la cláusula quinta se indica que la compraventa del bien inmueble comprende el terreno con todas las entradas y salidas, usos, costumbres, aires, vuelos, servidumbres, derecho de suelo y sobresuelo, contenido dentro de los planos verticales del perímetro superficial en forma



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

ilimitada, así como la edificación existente y con todo lo que por hecho y por derecho le corresponde, sin reserva ni limitación alguna.

De la escritura pública de compraventa de fecha diecisiete de marzo de dos mil diez, suscrita entre Elsa Amanda Gonzáles Porras, como vendedora, y Félix Manuel Antezana Martínez como comprador, por la que se transfiere a favor del último la unidad inmobiliaria o sección de propiedad exclusiva denominado los aires del primer piso (segundo nivel) y demás aires de un área de 74.00 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Ferrocarril N° 1300- Huancayo, fluye (cuarta cláusula) que la venta comprende la unidad inmobiliaria y demás, aires, sus entradas, salidas, usos, costumbre, servidumbres, vuelos y todo cuanto hecho y de derecho es inherente al bien su materia, siendo la venta ad corpus.

Estando a que se ha transferido los aires del inmueble ubicado en la Avenida Ferrocarril N° 1300- Huancayo, y teniendo en cuenta el concepto de éstos de la interpretación del artículo 40° inciso h) de la Ley N° 27517 sobre la venta de aires y su reserva, se advierte que en la primera venta efectuada a María Luz Soriano Álvarez con fecha nueve de marzo de dos mil seis sobre la citada Unidad Inmobiliaria N° 20, no se hizo reserva respecto a la venta de los aires del inmueble independizado, por consiguiente, al transferirla, se hizo con la venta de los aires, entradas, salidas, usos, suelo y sobresuelo.

Siendo así, no podían transferirse los aires que correspondían a la referida unidad inmobiliaria a tercera persona en el año dos mil diez, pues, la vendedora ya no ostentaba el derecho de propiedad sobre el área de 2.50



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

metros cuadrados transferida a favor del demandado Félix Manuel Antezana Martínez, por no haberse reservado tal derecho; por lo que, al haberse enajenado, sin tener el derecho a ello, se configura la falta de manifestación de voluntad de la nueva propietaria - demandada María Luz Soriano Álvarez, y, ante tal ausencia se hace imposible el nacimiento del acto jurídico celebrado.

6. Apelación³

Por escrito presentado con fecha dieciocho de enero de dos mil diecinueve, el litisconsorte Félix Antezana Martínez, interpuso apelación contra la sentencia de primera instancia, denunciando como agravios principales, los siguientes:

María Luz Soriano Álvarez en su demanda reconvenzional asegura ser propietaria solo del stand N° 20 que tiene 2.50 metros cuadrados de área, acreditando su supuesto derecho con la escritura pública de compraventa de fecha nueve de marzo de dos mil seis y otros; empero no es propietaria de los aires del inmueble de 74.00 metros cuadrados ubicado en la Avenida Ferrocarril N° 1300- Huancayo; por ende, carece de legitimidad para solicitar la nulidad de compra venta de fecha diecisiete de marzo de dos mil diez.

Por otro lado, el A quo no tuvo en consideración las declaraciones juradas de los compradores de los otros stands ubicados en el mismo inmueble; por tanto, no se puede presumir que la compra venta del stand N° 20, incluye la

³ Ver fojas 281.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

transferencia de los aires, entradas, salidas, usos, suelo y sobresuelo, toda vez que no está expresamente señalado en dicho título de transferencia; por tal razón, la compraventa de fecha nueve de marzo de dos mil seis, no incluye la transferencia de los aires.

7. Sentencia de vista

Mediante resolución de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Junín, revocó el extremo de la sentencia que declara fundada la demanda de reconvención, y reformándola la declara infundada; confirmó los demás extremos. Al considerar que:

Se aprecia que el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha nueve de marzo de dos mil seis, señala expresamente en la cláusula segunda que *“el bien inmueble indicado en la primera cláusula se ha edificado una construcción que consta de un nivel (...)”*, en tanto que en la tercera cláusula se establece que la propiedad de los 74.00 m² *“consta de 20 unidades de propiedad exclusiva y 01 de bien común”*; finalmente, en la cuarta cláusula se indica que *“en el presente contrato la vendedora transfiere a la compradora la unidad Inmobiliaria o Sección de Propiedad Exclusiva denominado UNIDAD INMOBILIARIA N° 20 de 2.50 m² (...)”*.

- Bajo este contexto, el predio materia en controversia de 74.00 metros cuadrados, cuenta únicamente con un solo nivel, el cual se ha independizado por stands o unidades o secciones del terreno matriz. Es así



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que, el inmueble ubicado en la Unidad Inmobiliaria N° 20, con una extensión de 2.50 metros cuadrados, es de propiedad exclusiva de la demandada conforme se señala en la compraventa del nueve de marzo de dos mil seis, por lo tanto, la señora María Luz Soriano Alvares es titular integral de la extensión de 2.50 metros cuadrados.

Se debe señalar que el Juez de la causa incurre en error al argumentar la aplicación del literal “h” del artículo 40° de la Ley N° 27157, pues, de la revisión de dicha normatividad, se verifica que su aplicación se circunscribe a los bienes de propiedad común, no siendo el caso de las unidades inmobiliarias, por ende, el uso de aires está limitado, razón por la cual no se puede considerar que la venta del mismo comprenda los aires del bien.

Siendo así y no habiéndose enajenado los aires del bien, el que era de titularidad de la persona de Elsa Amanda Gonzáles Porras, la escritura pública de compraventa del diecisiete de marzo de dos mil diez no está incurso en causal de nulidad alguna por lo que corresponde revocar dicho extremo de la sentencia.

8. Recurso de casación

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante resolución de fecha siete de agosto de dos mil veinte⁴, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada

⁴ Ver fojas 60 del cuaderno de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

reconviniendo a María Soriano Álvarez, por las siguientes infracciones normativas:

a.- Del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; artículo 50° incisos 5 y 6 y 122° inciso 4 del Código Procesal Civil.

Alega que, la Sala incurre en motivación deficiente y consecuente afectación al debido proceso, por cuanto no advirtió que la escritura pública de compraventa de fecha del nueve de marzo de dos mil seis, por la que adquiere el inmueble sublitis, la vendedora no se reservó el derecho sobre los aires del inmueble.

Por tanto, se sobreentiende que al transferir dicha unidad inmobiliaria se enajenaron los aires, entradas, salidas, usos, suelos y sobresuelos, lo que determina que la reconviniendo no tenía facultades para vender los aires de su propiedad, que ya los había vendido.

Por ello, precisa que el Ad quem no advirtió que está probada la nulidad por falta de manifestación de voluntad, pues, no participó en la venta de los aires que son de su propiedad.

b.- Infracción de los artículos 954° y 959° del Código Civil y del artículo 12° numeral 12.2 de la Ley 27157

Refiere que la Sala de Vista infringe la referida norma por cuanto la propiedad se extiende al suelo y sobre suelo comprendidos dentro de los planos verticales. Sin embargo, la decisión recurrida afecta su derecho de propiedad al realizar un análisis forzado pretendiendo aplicar normas como



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

el artículo 12 numeral 12.2 de la Ley N° 27157, sin la debida concordancia con el Código Civil.

Afirma que la Sala revoca la apelada indicando que la mencionada Ley que regula los centros comerciales, galerías y campos feriales, cuando alude a la titularidad de los predios no hace mención a los subsuelos ni a los aires; y,

c.- Infracción del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Alega que, la Sala infringe la referida norma por cuanto no aplicó la que corresponde al caso, - artículos 954° y 959° del Código Civil; aplicando indebidamente el artículo 12° de la Ley 27157.

Finalmente indica que las infracciones antes citadas inciden en el fallo, por cuanto de haber interpretado de manera dinámica las normas en concatenación al Código Civil y la Constitución que protegen su derecho de propiedad, no se habría revocado la sentencia apelada que declaró fundada su pretensión reconvenzional.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

Estando a los fundamentos del recurso interpuesto, el debate casatorio se centra en determinar si los Jueces Superiores al emitir la recurrida han transgredido las normas cuya infracción normativa se denuncia.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO Cuando entre las causales por las que se ha declarado procedente el recurso de casación se encuentra la infracción del derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, éstas deben ser analizadas primero, pues de ampararse acarrearía la nulidad de la impugnada, resultando innecesario el pronunciamiento sobre las demás causales. Por ello corresponde en principio analizar las infracciones a los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los incisos 5 y 6 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo VII del Título Preliminar del mencionado cuerpo normativo.

TERCERO.- La normas mencionadas están relacionadas a los derechos constitucionales al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, por lo que debemos partir precisando que el debido proceso, está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Constitución Política del Perú, por el cual se posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal con la observancia de las reglas procesales establecidas para el procedimiento y a través del cual las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a ley.

A nivel doctrinario, se ha señalado que el derecho al debido proceso tiene dos vertientes; la primera de orden procesal, que incluye las garantías mínimas que el sujeto de derecho tiene al ser parte en un proceso. En esta fase se pueden encontrar el derecho al juez natural, el derecho a probar, el derecho a la defensa, entre otros. En tanto que el aspecto sustantivo está referido al derecho a exigir una decisión justa⁵. En este sentido el Tribunal Constitucional señaló, que el debido proceso: *“no tiene un ‘ámbito constitucionalmente garantizado en forma autónoma, sino que su lesión se produce a consecuencia de la afectación de cualquiera de los derechos que lo comprenden v.g. el derecho de defensa, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocidos en los incisos 5 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, respectivamente”*⁶.--

CUARTO.- Es así que cuando un procedimiento judicial se ha llevado a cabo con deficiencias y vicios procesales graves, que importen violación del debido proceso, se deberá invalidar todas aquellas actuaciones afectadas

⁵ Hurtado Reyes, Martín, La casación Civil, Una aproximación al control de los hechos, Lima, Idemsa 2012, p. 299

⁶ Tribunal Constitucional. Sentencia recaída en el Expediente número 1436-2006-PA/TC, del 27 de febrero de 2008)



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

por tal violación y repetirlas con el cumplimiento y respeto de todas las garantías requeridas, conforme lo dispone el artículo 171 del Código Procesal Civil y lo ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos en los fundamentos 217 a 219 y 221, de la sentencia recaída en el caso Castillo Petruzzi y otros contra el Estado Peruano.

QUINTO.- Uno de los contenidos esenciales del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú garantiza que los jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de Administrar Justicia se haga con sujeción a la Constitución Política del Perú y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa.

Al respecto, el Tribunal Constitucional precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ha señalado que éste: *“(...) se respeta, prima facie, siempre que exista: a) fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y c) que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión (...)*⁷. En concordancia con lo expuesto, el mismo Tribunal ha señalado también que una Debida Motivación de las resoluciones judiciales “(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa) (...) El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate jurídico generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva) (...)”⁸.

SEXTO.- En el caso que nos ocupa, las denuncias procesales, están orientadas a cuestionar la supuesta falta de valoración de la escritura pública de compraventa del nueve de marzo de dos mil seis, por la que la vendedora no se habría reservado el derecho sobre los aires del inmueble, lo que determinaría que la reconvenida no tenía facultades para vender los aires de su propiedad, cuando éstos ya habían sido transferidos a su favor, además señala que se habría aplicado indebidamente el artículo 12 de la Ley Nro. 27157.

⁷ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia recaída en el Expediente número 04348-2005-PA/TC, del 21 de julio de 2005, fundamento dos.

⁸ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia recaída en el Expediente número 4295-2007-PHC/ TC, del 22 de setiembre de 2008, fundamento cinco.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

SÉPTIMO.- Al respecto, cuando se denuncia la afectación al derecho de la motivación de las resoluciones judiciales, éstas no deben estar orientadas a cuestionar el criterio adoptado por las instancias de mérito respecto a los hechos fácticos ocurridos en el caso concreto, ya que, a través del recurso de casación no es posible volver a realizar dicho examen, toda vez que vulneraría flagrantemente la naturaleza y fines de este recurso extraordinario. Sin embargo, la demandada no denuncia un vicio de motivación, sino cuestiona el criterio de la Sala Superior que considera que el acto jurídico de compra venta del nueve de marzo de dos mil seis sólo comprende la edificación y el terreno que ella contiene, limitando la transferencia de la unidad inmobiliaria del stand Nro. 20, por lo que, los argumentos de la casante devienen en impertinentes, más aún si se desprende que el citado documento ha sido base para la determinación de la controversia, por ende, sí fue meritado por la Sala de Vista.

Sin perjuicio a ello, se advierte que, la sentencia impugnada contiene el mínimo de motivación exigible para asumir la decisión adoptada, más allá de que se esté de acuerdo o no con el criterio asumido por el Colegiado Superior; pues lo objetivo es que la decisión aparece justificada con argumentos concretos y suficientes, garantizando que el razonamiento empleado guarde relación y sea congruente con el problema que al juez correspondía resolver y no se evidencia afectación alguna al derecho de propiedad que reclama la casante, ya que la decisión del Colegiado Superior se encuentra adecuadamente fundamentada, pues, establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria y se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

En ese contexto fáctico y jurídico, lo expuesto determina que las instancias de mérito han empleado y sustentado en forma suficiente los fundamentos propios que le han servido de base para amparar su enfoque jurisdiccional del caso concreto, respetando el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva de las partes, cumpliendo con el deber de motivación de las resoluciones judiciales, al contener una argumentación formalmente correcta y completa desde el punto de vista lógico, no configurándose la infracción normativa procesal que denuncia; motivo por el cual, las causales invocadas devienen en **infundadas**.

OCTAVO.- Analizando las denuncias de infracción material, tenemos que la demandada sostiene que se han infringido las normas contenidas en los artículos 954° y 959° del Código Civil y el artículo 12° de la Ley N° 27157, para ello precisa que la propiedad se extiende al sub suelo y al sobresuelo en concordancia con lo dispuesto además en la Constitución Política del Estado.

La tesis expuesta por la recurrente reconviniendo, persigue la declaración de nulidad de la escritura de compraventa de los aires de fecha diecisiete de marzo de dos mil diez, el que fue celebrado entre Elsa Gonzáles Porrás y Félix Antezana Martínez por la supuesta causal de falta de manifestación de voluntad.

En principio, la mencionada causal implica la carencia de expresión de voluntad de alguno de los celebrantes de dicho acto, supuesto que no ha sido



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

alegado por la casante. La demandada aduce que se ha efectuado la enajenación de los aires del bien que adquirió mediante la escritura pública del nueve de marzo de dos mil seis; sin embargo, tal como lo ha dejado sentado el Colegiado Superior, lo que ha sido materia de transferencia en dicha escritura pública, fue la construcción que consta de un nivel (cláusula primera) denominado unidad inmobiliaria Nro. 20 de 2.50 metros cuadrados (cláusula cuarta).

Asimismo, siendo que en el contrato sobre el cual sostiene su propiedad, expresamente se ha consignado que fue materia de transferencia el terreno y la edificación, no resulta posible atender la solicitud de la casante y reconocer un derecho de propiedad sobre extensiones que no fueron previamente materia de transferencia a su favor, máxime si la Ley N° 27157 en su artículo 12° al regular sobre los centros comerciales y galerías comerciales o campos feriales de un solo piso – como en el caso que nos ocupa – señala que: *“El terreno sobre el que está edificada cada tienda es de propiedad exclusiva de cada uno de sus propietarios, quienes son titulares integralmente del **terreno y la edificación** sobre la cual está construida su tienda”* (subrayado nuestro); por consiguiente, pretender que se desconozcan los alcances de los términos contractuales del acto jurídico del nueve de marzo de dos mil seis, comprendiendo elementos que no fueron materia de transferencia, resulta ajeno al derecho y carente de soporte jurídico; por otro lado, la norma contenida en el artículo 959 del Código Civil denunciada como inaplicada, resulta absolutamente ajena para la resolución de esta causa, en tanto se refiere a limitaciones de la propiedad por razones de vecindad, asimismo, tampoco es aplicable al



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

caso el artículo 954 del Código Civil por ser ésta una norma general que cede frente a la norma especial, Ley 27157, antes anotada; por lo que, las infracciones materiales denunciadas también devienen en **infundadas**.

V. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con lo regulado en el artículo 397 del Código Procesal Civil: declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada María Luz Soriano Álvarez, en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y cinco de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, emitida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, en el extremo que revocó la sentencia apelada y reformándola declaró infundado el extremo de la demanda reconvenional formulada por María Luz Soriano Álvarez contra Elsa Amanda Gonzáles Porras, sobre nulidad del Acto Jurídico contenido en la escritura Pública de compra venta de los aires de fecha diecisiete de marzo de dos mil diez; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron. Por licencia del señor Juez Supremo Ruidías Farfán, integra Sala el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

SS.

ARANDA RODRIGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 710 – 2020
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

CUNYA CELI

ECHEVARRÍA GAVIRIA

BUSTAMANTE ZEGARRA

aad