



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

La parte recurrente al formular recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, expresó que no se consideró el contenido de las pruebas actuadas en el referido proceso penal, tanto las incorporadas a los presentes autos como las faltantes, que valoradas con las pruebas restantes que conforman el acervo probatorio del proceso, podrían modificar las conclusiones fácticas de la recurrida; evidentemente no se cumplió no solo con las disposiciones de los artículos 188° y 197°, sino también del artículo 198° del Código Procesal Civil. Al respecto, la Sala Superior no se pronunció, emitió un pronunciamiento parcial y no integral de los agravios; lo que afecta a los derechos a una resolución judicial debidamente motivada y al de prueba, por su estrecha vinculación; habiéndose emitido una resolución con insuficiencia probatoria, *citra petita*, lo que infringe las disposiciones del artículo 122° incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil en concordancia con el artículo 50° inciso 6) y el artículo VII del Título Preliminar de este Código.

Lima, dieciséis de julio de
dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil seiscientos cincuenta y ocho guión dos mil dieciocho, 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 de fecha tres de abril de dos mil dieciocho¹ interpuesto por el demandante **Máximo Andrés Cayo Mamani**, contra la sentencia de vista de fecha trece de noviembre de dos mil diecisiete², que confirmó la sentencia apelada contenida en la resolución número veintidós de fecha cinco de diciembre de dos mil once³, que declaró infundada la demanda acumulada de nulidad de acto jurídico y cancelación de asiento registral, en los seguidos por el recurrente con la Asociación de Pequeños Industriales de Ate - Vitarte "APIAV" y Sissy Nahir García Alvarez.

¹ Ver fojas 548.

² Ver fojas 527.

³ Ver fojas 429.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

II. ANTECEDENTES

1.- Demanda

Mediante escrito de fecha veinticuatro de enero de dos mil ocho, Máximo Andrés Cayo Mamani interpuso demanda de nulidad de acto jurídico y cancelación de asiento registral, a fin que se declaren nulos y sin efecto legal los siguientes actos jurídicos: **a.-** El de adjudicación de acciones y derechos inmobiliario, contenido en la escritura pública de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete; **b.-** El de aclaración de la referida adjudicación, contenida en la escritura pública de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y ocho. Accesoriamente, solicitó que se ordene la cancelación de la inscripción efectuada en el rubro de títulos de dominio (asiento N° 154) de la ficha registral N° 3 78986-N y partida N°11055763 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Expuso los siguientes argumentos:

- Expresó que, los actos jurídicos materia de nulidad fueron celebrados entre los demandados y, a través de ellos, la citada asociación transfirió a favor de su codemandada, el 0.953% de las acciones y derechos del lote de terreno N°01 ubicado en la Manzana Z, Sector B, que forma parte integrante del ex fundo rústico “El Asesor” del Distrito de Ate.

- Alegó que, en un primer momento la transferencia representó solo 200 m² y posteriormente, con la aclaración, se precisó que el área total transferida fue de 382 m².

- Señaló que, la Asociación Organización Unidas de Productores Artesanos y Comerciantes Populares 23 de Agosto, conjuntamente con otras asociaciones, es copropietaria de un 16% del terreno de mayor extensión que formó parte del Ex Fundo El Asesor, predio que tiene un área de 180.690.03 m².



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

- Manifestó que, dicha organización se encuentra conformada por la Asociación ASPRODAR y por sorteo y por rubros es propietaria de varios terrenos, entre otros, el Lote 1 de la Manzana "Z" del Parque Industrial El Asesor.
- Argumentó que, del listado de evaluación de postulantes de ASPRODAR, se aprecia que el actor se encuentra registrado en el rubro de metal mecánica desde mil novecientos noventa; precisa que la referida evaluación se realizó de conformidad a los acuerdos específicos con el Instituto de Desarrollo del Sector Informal y Organizaciones Unidas 23 de Agosto y, la Universidad Nacional de Ingeniería⁴. En dicha lista no se encuentra registrada la asociación emplazada, según refiere.
- Sostuvo que, con fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y cuatro y en vía de regularización se le otorgó al actor el certificado de adjudicación del lote sub-litis expedido por la Asociación Organización Unidas de Productores Artesanos y Comerciantes Populares 23 de Agosto, documento que fue ratificado con el certificado de adjudicación de fecha veinticinco de setiembre del dos mil seis, del que se verifica que el actor adquirió el lote de terreno N° 01 de la manzana Z, dejando constancia que su inmueble cuenta con 200 m² con lo que demuestra su derecho de propiedad.
- Adujo que, posteriormente con fecha veintinueve de enero del dos mil siete, se procedió a elevar a escritura pública la adjudicación a su favor, inscribiendo su dominio en el asiento C00120 de la partida 11055763 de la Oficina de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima y Callao.

⁴ Ver fojas 72.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

- Indicó que, los actos jurídicos cuestionados incurren en las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y ser contrario al orden público y las buenas costumbres, porque la asociación demandada realizó la aludida transferencia cuando sus representantes legales eran los señores Germán Ayala Bendezú y Rudy Galindo Saharig Montero, quienes fueron procesados por los siguientes delitos: **a)** contra el patrimonio - defraudación en la modalidad de estelionato; **b)** contra la función jurisdiccional en la modalidad de falsa declaración en hecho obligado a probar; **c)** contra la fe pública en la modalidad de falsificación de documentos; y **d)** fraude en la administración de personas jurídicas, todos ellos en agravio de la asociación emplazada.

- Arguyó que, en el proceso penal que se siguió a los referidos apoderados de la asociación demandada, tramitado ante el Vigésimo Juzgado Penal de Lima, bajo el expediente N° 132 - 2001, se demostró que presentaron documentación falsa ante los Registros Públicos⁵ para la inscripción de la Junta Directiva y el otorgamiento de poderes, logrando de esa manera la transferencia de lotes que ya habían sido adjudicados. Tales circunstancias fueron reconocidas por el denunciado Rudy Galdino Saharig, al rendir su manifestación policial que corre inserta en el respectivo expediente penal.

- Expresó que, otro hecho que demuestra el ilícito proceder de la asociación demandada, representada por los mencionados señores en las transferencias cuestionadas, lo constituye la circunstancia de haber consignado en las escrituras públicas que contienen los actos jurídicos materia de nulidad, porcentajes específicos de derechos y acciones y su correspondencia en metros cuadrados, a pesar que el lote matriz no contaba a la fecha de la transferencia cuestionada, con independización o

⁵ Acuerdos de Asambleas Extraordinarias de la APIAV del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y seis y del nueve de enero de mil novecientos noventa y siete, así como el libro de asistencia con firmas falsificadas.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

habilitación urbana. A esto se agrega que, en las fechas en las que se le entregó el lote al actor, la codemandada Sissy Nahir García Álvarez no tenía el dominio del bien materia de litis.

- Finalmente, precisó que estando a lo manifestado, la transferencia celebrada entre los demandados contiene un objeto física y jurídicamente imposible, y por haberse dispuesto de bien ajeno, su fin es ilícito y contrario a las normas que interesan al orden público; por lo que, debe decretarse su nulidad.

- Invoca como fundamentos jurídicos: artículos V del Título Preliminar y, 219° incisos 3, 4 y 8 del Código Civil y, 424°, 425 °y 475 del Código Procesal Civil.

2. Rebeldía

Por resolución número cuatro de fecha dos de setiembre de dos mil ocho⁶, se declaró la rebeldía de los demandados Asociación de Pequeños Industriales de Ate - Vitarte APIAV y Sissy Nahier García Álvarez, los que pese a encontrarse debidamente notificados, no contestaron la demanda dentro del plazo legal correspondiente.

3. Sentencia de Primera Instancia

El Juez Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, declaró infundadas las pretensiones acumuladas contenidas en la demanda. Los fundamentos del A quo son:

- En el caso de autos no está acreditado que se haya puesto en cuestionamiento, ni que exista sentencia judicial firme que declare la nulidad

⁶ Ver fojas 124.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

de los actos y acuerdos contenidos en las asambleas extraordinarias de la Asociación de Pequeños Industriales - APIAV de fechas veintiuno de julio de mil novecientos noventa y seis y nueve de enero de mil novecientos noventa y siete.

- Ello quiere decir que los poderes con los que actuaron Germán Ayala Bendezu y Rudy Galdino Saharig Montero, en representación de la Asociación demandada, en los actos jurídicos materia de nulidad, persisten en su validez a tenor de lo establecido en los artículos 2013° del Código Civil y 24° del Decreto Ley N° 26002 - Ley del Notariado.

- La circunstancia descrita determina la falta de acreditación de las causales de nulidad por fin ilícito y por contravenir normas de orden público, tanto más si se tiene en cuenta que el acto jurídico contenido en la escritura pública de adjudicación, materia de nulidad, celebrada entre los demandados es una transferencia de acciones y derechos, acto de disposición que puede efectuar dicha persona jurídica en atención a que es copropietaria del inmueble inscrito en la ficha N° 378986-E del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

- Por tanto, se concluye que tales actos de disposición no pueden ser enervados por el certificado de adjudicación materia de litis, de fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y cuatro y veinticinco de setiembre de dos mil seis, expedidos por la Asociación Organizaciones Unidas de Productores Artesanos y Comerciantes Populares 23 de Agosto a favor del actor; pues, aquella es copropietaria con la asociación demandada de la mayor área donde se ubica el inmueble materia de litis.

- Aceptar otra posición sería contravenir lo expresamente establecido en el artículo 977° del Código Civil, y porque además, mi entras no se haya puesto fin a la indivisión de la forma que establecen los artículos 984° y 986° del



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

acotado Código, cualquiera de los copropietarios puede transferir únicamente cuotas ideales, plasmada en acciones y derechos y, no determinadas áreas de terreno, porque ello implicaría ya una partición unilateral que la ley no contempla.

- En consecuencia, las pretensiones de nulidad del acto jurídico de adjudicación de acciones y derechos inmobiliarios y su aclaratoria, deben seguir la suerte que determina el artículo 200° del Código Procesal Civil, al no haberse probado los hechos que la sustentan, ocurriendo lo propio con la accesoria de cancelación de asiento registral.

4. Recurso de Apelación

Mediante escrito de fecha seis de enero de dos mil doce, el demandante apeló la sentencia de primera instancia, bajo los siguientes argumentos:

- Indicó que, en principio, ha probado que el lote sublitis es de su propiedad, lo que acredita con los recibos de depósitos⁷ a favor de Organizaciones Unidas de Productores, Artesanos y Comerciantes Populares 23 de Agosto, de fecha dos y cuatro de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve y con el Registro de Padrón de Socios de fojas treinta y nueve.

- Precisó que, no se encuentra de acuerdo con lo señalado por el A quo en el fundamento quinto de la sentencia apelada, donde indicó que no existe resolución firme que declare la nulidad de los acuerdos contenidos en la asamblea de la asociación demandada, con los que se aprobó los actos jurídicos materia de nulidad.

- Asimismo, señaló que incurre en error el A quo cuando deja establecido que al no haber puesto fin a la indivisión existente sobre el terreno de mayor

⁷ Ver fojas 25.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

extensión, en el que se encuentra el inmueble materia de litis, cualquiera de los propietarios puede transferir sus cuotas ideales y no determinadas áreas del terreno.

- Finalmente, expresa que otro error del A quo consiste en que, a pesar de haber tenido en su despacho las copias certificadas provenientes del proceso penal seguido ante el Cuadragésimo Segundo Juzgado Penal de Lima, contra los representantes de la demandada, no se pronunció al respecto; más aún, si obra en autos la pericia grafotécnica que determina la falsedad de las firmas contenidas en las actas de las asambleas extraordinarias que corresponde a los poderes que dieron origen al acto jurídico cuestionado.

5. Sentencia de Segunda Instancia

La Sala Civil Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante sentencia de vista contenida en la resolución número seis de fecha trece de noviembre de dos mil diecisiete⁸, confirmó la sentencia apelada en todos sus extremos, según los siguientes fundamentos:

- De la revisión de lo afirmado por el demandante y, revisados los medios probatorios debidamente admitidos al caudal probatorio del proceso por el A quo, se puede apreciar, que si bien es cierto, existió un proceso penal iniciado en contra de los señores Germán Ayala Bendezú y don Rudy Galindo Saharig Montero por los delitos contra el patrimonio - defraudación en la modalidad de estelionato; función jurisdiccional, en la modalidad de falsa declaración en hecho obligado a probar: fe pública falsificación de documentos; fraude en la administración de personas jurídicas y fe pública en agravio del Estado, por haber falsificado firmas y luego inscribir los

⁸ Ver fojas 527.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

acuerdos de las asambleas extraordinarias del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y seis y nueve de enero de mil novecientos noventa y siete, tramitado ante el 20° Juzgado Penal de Lima, también es verdad que no existe, ni se advierte en tales autos, sentencia judicial firme, debiendo tenerse en consideración que de las copias de dicha acción corrientes en los presentes autos, se verifica que el último acto procesal fue la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Penal para Procesos con Reos Libres, que declaró nula la sentencia que declaró fundada de oficio la excepción de prescripción de la acción penal incoada contra Germán Ayala Bendezú y Rudy Galdino Saharig Montero.

- Sin embargo, al no haberse probado la existencia de resolución judicial firme que declare a ambos procesados como responsables por los delitos que se les imputó, mal haría el Ad quem en tener como válidos los argumentos del apelante, que no se han corroborado con medio probatorio alguno.

- Por tanto, deben desestimarse los argumentos del actor, puesto que no se acreditó la causal de nulidad de fin ilícito o que contravenga normas de orden público; ya que en efecto, cualquiera de los copropietarios pueden transferir cuotas ideales plasmadas en derechos y acciones, tal como lo establecen los artículos 969° y 977° del Código Civil.

- Por último, se presumen ciertos y producen todos sus efectos los acuerdos establecidos en la asamblea extraordinaria, siempre y cuando no se acredite en autos o sentencia judicial firme su nulidad, no habiéndose demostrado tampoco haber sido impugnada judicialmente.

- Siendo así, se arriba a la conclusión que el acto jurídico cuestionado por el demandante contiene, en efecto, los elementos de legalidad para que pueda tener efecto jurídico, puesto que se han advertido, los presupuestos



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

esenciales para su validez, sin haberse acreditado las causales de nulidad de fin ilícito, o porque contravención a normas de orden público.

III.- RECURSO DE CASACIÓN

Mediante escrito de fecha tres de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos cuarenta y ocho, el demandante **Máximo Andrés Cayo Mamani**, interpuso recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha trece de noviembre de dos mil diecisiete; mediante resolución de fecha veintiséis de setiembre de dos mil dieciocho, este Tribunal Supremo declaró procedente el recurso interpuesto, por las siguientes causales:

a.- Inaplicación del artículo 122° incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil.

Señala que, la Sala superior no cumplió con expresar los fundamentos que sustentan su decisión, respecto de todos los puntos controvertidos, según el mérito de lo actuado, como lo establece la Ley.

Alega que, en efecto, el Ad quem no analizó cada uno de ellos, ni mencionó fundamentos concretos o medios probatorios que demuestren de qué manera cumplió con resolverlos; cuáles fueron los valorados, o en todo caso, la precisión de aquéllos en los que sustenta su decisión.

Por tanto, indica que está demostrado que la Sala Revisora no cumplió con la función de órgano revisor que le corresponde en este caso, tanto más si tampoco dio respuesta de cada uno de los errores señalados en el recurso de apelación del recurrente; pues, si hubiera cumplido con esta circunstancia, en la forma prevista en la norma denunciada, su decisión necesariamente hubiera sido diferente.

b.- Inaplicación del artículo 198° del Código Procesal Civil.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

Sostiene que, lo desarrollado en el décimo considerando de la sentencia de vista, constituye una grave afectación a las disposiciones de la norma denunciada.

Efectivamente, argumentó que si el Ad quem hubiera aplicado de manera correcta el artículo 198° del Código Procesal Civil, su decisión final hubiera sido muy diferente; debió haber valorado las siguientes pruebas obrantes en autos en copias certificadas: **a)** La manifestación policial de Rudy Galindo Saharig Montero; **b)** Las declaraciones policiales de Héctor Huerta Avendaño y Rómulo Canchalla Ramos; **c)** El documento de asistencia de socios; **d)** El parte notarial de inscripción de cambios de Junta Directiva y otorgamiento amplio de poderes a favor de Germán Ayala Bendezú y Rudy Galindo Saharig Montero; **e)** El dictamen pericial de grafotécnico N° 1249-99; y **f)** La pericia valorativa contable. Pruebas con las que acreditó, de manera indubitable, las causales de nulidad que motivaron la demanda.

IV. CUESTIÓN 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 disposiciones de los **artículos 122° incisos 3 y 4 y 198° del Código Procesal Civil**.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- Uno de los derechos fundamentales que forma parte del debido proceso y, también garantía de la administración de justicia, es la motivación debida de las resoluciones por todos los órganos jurisdiccionales, tal como lo dispone el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; el que se encuentra contenido en el inciso 3) del artículo 122° del Código Procesal Civil, según el cual, las resoluciones judiciales deben comprender los



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto controvertido según el mérito de lo actuado; motivación que de acuerdo al inciso 4 de la precitada norma procesal, debe incidir respecto de todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes, conforme lo prevé el artículo VII del Título Preliminar del Código acotado.

SEGUNDO.- El principio de congruencia procesal está relacionado con el de motivación de las resoluciones judiciales, pues alude a que en toda resolución debe existir coherencia entre lo solicitado por las partes y lo finalmente resuelto, sin alterarse, omitirse o excederse las pretensiones de cada sujeto procesal; asimismo, debe existir armonía entre lo razonado por el juzgador y lo decidido. Entonces, el deber y derecho a una resolución judicial debidamente motivada, exige que los órganos de mérito proporcionen una respuesta clara, objetiva y coherente a los justiciables, como a la sociedad en general, atendiendo a la controversia; por ello, *“la falta de congruencia, como se enseña en el estudio de la sentencia, se produce no solo cuando la sentencia decida más de lo pedido por la parte (ultrapetita) o fuera de ello (extrapetita), sino aun cuando no se resuelven todos los petitorios realizados como pretensiones que las partes han sometido al juzgador (citrapetita)”*⁹. En materia de apelación, corresponderá al Órgano Superior resolver en función a los agravios, razonando de hecho y derecho y; absolviendo cada uno de ellos sin exceso u omisión. La infracción a dicho principio, determina la expedición de una sentencia incongruente.

TERCERO.- Sobre este último aspecto, es pertinente traer a colación lo establecido en la sentencia casatoria N° 4783 – 2015 APURIMAC: *“... el derecho de acceso a los recursos o a recurrir las resoluciones judiciales, es*

⁹ Vescovi, Enrique. Los recursos judiciales y demás medios impugnativos en Iberoamérica. Ed. Depalma, Buenos Aires, 1988, p.163.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

una manifestación implícita del derecho fundamental a la pluralidad de instancias, el que forma parte del derecho fundamental al debido proceso. (...) la impugnación es una manifestación del derecho de acción, y como tal, la parte que crea verse afectada la plantea, demostrando así su interés personal y legítimo, lo que conlleva a que la facultad del órgano jurisdiccional quede delimitada para pronunciarse sobre los agravios alegados por los que recurrieron, sin poder emitir pronunciamiento o variar los efectos jurídicos de la decisión respecto de aquéllos que no le cuestionaron, ello de conformidad con el principio de personalidad de los medios impugnatorios¹⁰.

CUARTO.- De la base fáctica del proceso puede advertirse que, contra la sentencia de primera instancia, el recurrente interpuso recurso de apelación, denunciando como agravios los que se detallan en su escrito de fojas cuatrocientos sesenta y tres¹¹; así expresa: **a)** A pesar de la rebeldía de los demandados, el actor cumplió con probar los extremos de su pretensión, esto es, las causales de nulidad de los actos jurídicos cuestionados con la demanda incoada; **b)** Con la documentación acompañada al escrito postulatorio, no solo demostró que es propietario del inmueble materia de litis sino que su derecho es anterior al de la codemandada Sissy Nahir García Álvarez¹², porque al dieciséis de abril de mil novecientos noventa y cuatro, fecha en que se le otorgó el primer certificado de adjudicación al recurrente, dicha codemandada no tenía el dominio del bien sublitis; **c)** Su derecho quedó acreditado con el contenido de los certificados de adjudicación de fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y cuatro¹³ y veinticinco de setiembre de dos mil seis¹⁴; **d)** El A quo se limitó a señalar que en el proceso

¹⁰ Considerandos 5.5 y 5.7 de la referida sentencia casatoria, de fecha 27 de setiembre de 2016.

¹¹ Algunos se reproducen en el punto II de la parte expositiva de la sentencia recurrida.

¹² Ver recibo de fojas 25 y relación de socios que participan en el Parque Industrial "EL Asesor" de fojas 27, el listado de evaluación de postulantes de ASPRODAR de fojas 37 y la relación de socios beneficiarios de Organizaciones Unidas 23 de agosto de APIAV – ASPRODAR de fojas 39.

¹³ Ver fojas 70.

¹⁴ Ver fojas 71,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

penal seguido contra los apoderados¹⁵ de la asociación demandada, no se expidió resolución firme que demuestre la responsabilidad de éstos, ni que las actas de las asambleas de la asociación, que se elaboraron con los poderes que dieron origen a los actos jurídicos materia de nulidad, sean nulas o invalidas; empero, no se valoraron adecuadamente los medios probatorios actuados en dicha acción, sobre todo, las pericias, contable y grafotécnica que determinan la falsedad de las firmas de los citados apoderados e intervinientes en las asambleas contenidas en las referidas actas; y **d)** El A quo incurrió en error al señalar que al no haberse puesto fin a la división, cualquiera de los propietarios podía transferir sus cuotas ideales y no determinadas áreas del terreno.

QUINTO.- En dicho orden de ideas, la Sala Superior al absolver los agravios del recurrente sostuvo que: **a)** En el proceso penal seguido contra los señores Germán Ayala Bendezú y Rudy Galindo Sahring Montero, no se dictó sentencia judicial firme que les atribuya responsabilidad penal por la comisión de los delitos imputados; pues de las copias certificadas correspondientes a dicha acción, se observa que el último acto procesal fue la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Penal para procesos de Reos Libres, que declaró fundada de oficio la excepción de prescripción de la acción penal contra los citados procesados; **b)** El actor no acreditó que los actos jurídicos cuestionados incurran en las causales de fin ilícito o que afecten normas de orden público; ya que, en efecto, cualquier copropietario puede transferir cuotas ideales plasmadas en derechos y acciones conforme a los artículos 969º y 977º del Código Civil; **c)** No se acreditó que los acuerdos contenidos en las actas de las asambleas que dieron origen a los actos jurídicos materia de nulidad, se encuentren nulos o inválidos mediante sentencia judicial firme; por lo que, producen todos sus efectos; **d)** De la revisión de la copia certificada de la ficha N° 378986 – E perteneciente a la partida registral N°

¹⁵ Germán Ayala Bendezú y Rudy Galdino Saharig Montero.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

11055763, se verificó que Sissy Nahir García Álvarez obtuvo mediante contrato de compra venta el 1.82% de las acciones y derechos que pertenecían a la Asociación de Pequeños Industriales de Ate Vitarte - APIAV, acto jurídico que quedó inscrito el doce de marzo de mil novecientos noventa y ocho; y e) Si bien es cierto a la fecha en que se le entregó al demandante el certificado de adjudicación del lote de terreno de doscientos metros cuadrados, ubicado en la manzana Z, signado con el número uno, la codemandada Sissy Nahir García Alvarez, no tenía el dominio del bien sublitis, como lo precisa el actor en su demanda; también es verdad que el indicado certificado de adjudicación recién adquirió fecha cierta el trece de diciembre de dos mil siete, data a la cual la indicada coemplazada ya había adquirido el referido porcentaje de acciones y derechos; por lo que, resultan de aplicación las disposiciones de los artículos 2012º y 2013º del Código Civil.

SEXTO.- Es de señalar que la facultad del juez o tribunal de apelación, tiene límites acorde a los principios de “tantum devolutum quantum appellatum” y la prohibición de “reformatio in pejus”. El primero, implica que son los agravios del apelante expuestos en el recurso interpuesto o, en el de adhesión y, en el escrito de absolución de agravios, el límite para que el órgano revisor se pronuncie. *“La expresión de agravios limita los poderes del tribunal ad quem, puesto que fija el objeto de la alzada, ya que lo que no es objeto de impugnación adquiere autoridad de cosa juzgada”*¹⁶. Mientras que el segundo, se refiere a que la sentencia que se emita no puede causar mayor perjuicio al apelante que lo resuelto, siempre que la contraparte no haya apelado.

SÉTIMO.- Entonces, si el órgano de mérito debe observar los agravios expuestos, evidentemente en concordancia con los puntos controvertidos fijados, al resolver no puede ir más allá de lo pretendido ni dejar de

¹⁶ Ibidem, p. 163.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

pronunciarse por lo alegado por las partes; lo que guarda estrecha vinculación con el principio de congruencia.

OCTAVO.- En este caso, la sentencia de vista no se pronunció respecto a todos los agravios denunciados en el recurso de apelación interpuesto por el recurrente; pues, de las conclusiones a la que se arriban en los considerandos décimo al décimo cuarto, se advierte que condujeron al Colegiado Superior a un pronunciamiento parcial del perjuicio. “El agravio o perjuicio, entonces, es lo que mide el interés que se requiere como presupuesto para apelar”¹⁷, el que al no haber sido satisfecho de manera integral produjo una resolución con vicio de incongruencia *citra petita*; lo que transgrede el artículo VII del Código Procesal Civil, como así también los artículos 50° inciso 6) y 122° incisos 3) y 4) del acotado Código.

NOVENO.- En efecto, no se absolvió las denuncias referidas a la falta de análisis y valoración probatoria de las pruebas admitidas y actuadas en el citado proceso penal, seguido contra los apoderados de la demandada por los delitos contra el patrimonio - defraudación en la modalidad de estelionato, contra la función jurisdiccional - modalidad de falsa declaración en hecho obligado a probar, contra la fe pública - falsificación de documentos, fraude en la administración de personas jurídicas y fe pública; pues, la única referencia a que en dicha acción no recayó sentencia firme, no es suficiente conforme al contenido constitucional del derecho a la motivación de resoluciones, derecho consagrado en el artículo 139° de la Constitución Política del Estado en su inciso 5) positivizado en el artículo 122° del Código Procesal Civil. Es de advertir que, el Colegiado Superior no expresó razones lógico-jurídicas del porqué las demás pruebas trasladadas no le generaron convicción, para acreditar las alegaciones del accionante, lo que implica omisión en el

¹⁷ Ibidem, p.106



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

pronunciamiento y que debe ser satisfecho a fin de dar una respuesta clara, objetiva y congruente a los justiciables; tanto más si de acuerdo a lo manifestado por el recurrente, el contenido de las pruebas a las que hace alusión en su recurso de casación, -sobre todo las pericias contable y grafotecnicas, como las declaraciones de los nombrados procesados-, demostraría las causales de nulidad invocadas en la demanda.

DÉCIMO.- Es importante señalar que el Colegiado Superior conocía, a través del recurso de apelación interpuesto, de la insuficiencia probatoria de parte del juez de primera instancia; más, si como se advierte a fojas ciento treinta, uno de los puntos controvertidos fue: *“Establecer si es procedente declarar la nulidad del acto jurídico de adjudicación de acciones y derechos inmobiliarios a que se contrae la escritura pública de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete y su aclaratoria contenida en la escritura pública de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y ocho celebrado por los demandados, en razón que el inmueble referido en las escrituras precedentes ya ha sido transferido a la demandante; además los personeros de la Asociación demandada (transferente), se han válido de poderes que se han originado con documentación falsificada; como tampoco podían disponer de un bien que no estaba bajo su dominio, incurriéndose en las causales de nulidad de acto jurídico previstas en los incisos 3, 4 y 8 del artículo 219° del Código Civil”* (subrayado nuestro).

DÉCIMO PRIMERO.- A este respecto, constituye deber de los juzgadores absolver debidamente cada uno de los puntos controvertidos, previa valoración de todos los medios probatorios en forma conjunta, con sujeción a lo establecido en el artículo 197° del Código Proce sal Civil. En el referido proceso penal con importantes piezas procesales, algunas fueron admitidas en este proceso (pericias contable y grafotecnicas, declaraciones de los procesados) pero no analizadas y valoradas y, otras no fueron incorporadas o no se actuaron; razón por la que deberá oficiarse a la instancia respectiva



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

para que remita las pruebas faltantes y otras que se requieran para la correcta resolución de la presente controversia, velando el juez del proceso para que tal actuación se realice en el menor número de actos procesales con el propósito de evitar dilaciones innecesarias, para que finalmente se proceda a realizar la valoración conjunta del caudal probatorio de acuerdo a ley.

DÉCIMO SEGUNDO.- Ante lo expuesto, al ser una obligación de los órganos de mérito resolver conforme a las pretensiones de las partes procesales, se ha afectado el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva en su faz motivación, acorde con el principio de congruencia previsto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil; por lo que la referida causal casatoria resulta amparable, deviniendo este extremo del recurso en fundado.

DÉCIMO TERCERO.- En el sentido indicado, la denuncia referida a la infracción normativa del artículo 198° del Código Procesal Civil resulta también amparable, por cuanto el Ad quem no cumplió con analizar la aplicación de esta norma a la controversia, la que consagra la eficacia de la prueba obtenida en otro proceso. A este respecto, de los actuados correspondientes a la referida acción penal y acorde a lo manifestado por el impugnante, tales pruebas serían: **a)** La manifestación de Rudy Galindo Saharig Montero¹⁸, de cuyo contenido se advertiría que reconoció la utilización de firmas falsas en el trámite realizado para el otorgamiento de poderes a su persona y Germán Ayala Bendezú para la inscripción de los actos que originaron los actos jurídicos materia de nulidad; **b)** las manifestaciones policiales de Francisco Huertas Avendaño y Rómulo Cnachalla Ramos¹⁹, que corroborarían lo expuesto en la de Rudy Galindo Saharig Montero así como también las declaraciones instructivas de Rudy Galindo Saharig Montero y Germán Ayala Bendezú, corrientes a fojas doscientos cuarenta y seis y doscientos cincuenta y dos; y **c)** el informe

¹⁸ Véase fojas 214.

¹⁹ Ver fojas 211 y 212 respectivamente.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

pericial contable N° 01 – 01 – Ps . Js²⁰ que establecería el desbalance patrimonial existente en la asociación demandada con relación a la venta de los lotes. Es importante destacar que en dicha pericia²¹ se alude al peritaje grafotecnico N° 820 – 2000 elaborado por el perito de la Policía Nacional del Perú, Alexander Chávez Herrera, y al Dictamen Pericial Grafotécnico N° 124999, documentos que habrían determinado la falsedad de las firmas de quienes suscriben las actas de asambleas de la asociación demandada de fecha veintiuno de julio de mil novecientos noventa y seis nueve de enero de mil novecientos noventa y siete, que fueron presentadas ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP para su inscripción. Cabe precisar que las piezas pertinentes del proceso penal a tenerse en cuenta, fueron admitidas por resolución número cinco de fecha treinta y uno de diciembre del dos mil ocho, como se advierte a fojas ciento treinta, habiéndose remitido copias certificadas de aquéllas sin que se hayan acompañado los dos últimos peritajes, ni el parte registral presentado ante Registros Públicos; de lo que se infiere que, se emitió sentencia sin tenerse a la vista todos los medios probatorios ofrecidos por el recurrente y admitidos en la etapa procesal correspondiente.

DÉCIMO CUARTO.- En este orden de ideas es de indicar que *“el derecho de probar es un elemento del debido proceso que posibilita a cualquier sujeto procesal a utilizar los medios probatorios que resulten necesarios para acreditar los hechos que sirven de fundamentos a su pretensión. En tal sentido, debe entenderse que el juez se encuentra en la obligación de atender y analizar un hecho alegado por alguna de las partes ya sea en la demanda, en la contestación o en el escrito donde se ofrezcan nuevos medios*

²⁰ Ver fojas 263.

²¹ Ver fojas 274 y 279.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

*probatorios, siempre que estos cumplan con los requisitos para su admisión*²².

DÉCIMO QUINTO.- Siendo así y estando a que en el presente caso la parte recurrente al formular su recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, expresó que no se tuvo en consideración el contenido de las pruebas actuadas en el referido proceso penal, tanto las incorporadas a los presentes autos como las faltantes, que valoradas con las pruebas restantes que conforman el acervo probatorio del proceso podrían modificar las conclusiones fácticas de la recurrida; es evidente que no se ha cumplido no solo con las disposiciones del artículo 198° del Código Procesal Civil, sino también con las de los artículos 188° y 197° del actual Código, más si al tratarse de documentos públicos su relevancia con la materia controvertida debe ser merituada con sujeción a dichas normas, de lo que se infiere que la denuncia identificada como cargo **b)** también resulta amparable.

VI. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396° del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha tres de abril de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas quinientos cuarenta y ocho, por **Máximo Andrés Cayo Mamani**; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha trece de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos veintisiete, expedida por la Sala Civil Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; e **INSUBSISTENTE** la apelada de fecha cinco de diciembre de dos mil once, obrante a fojas cuatrocientos veintinueve, que declaró infundada la demanda incoada, **ORDENARON** que el juez de la causa expida una nueva sentencia teniendo en cuenta lo expuesto en la parte considerativa de esta resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial

²² Considerando sexto de la sentencia casatoria N° 647 - 2015 - Lima.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2658 - 2018
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRO**

“El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por el recurrente con la Asociación de Pequeños Industriales de Ate Vitarte - APIAV y otra, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova integra este Supremo Tribunal el señor Juez Supremo Lévano Vergara. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Arriola Espino**.

SS.

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

LÉVANO VERGARA