



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

**SUMILLA:** No se verifica el supuesto de venta de bien ajeno previsto en el artículo 1539 del Código Civil, esto es, que el vendedor venda al comprador un bien sabiendo que no le pertenece, ya que la aludida causal de resolución no existía al momento de celebrar el contrato de compra venta de fecha cinco de noviembre de dos mil doce entre las partes, pues el demandado era el propietario registral del predio bajo litigio en esta fecha.

Lima, siete de marzo de dos mil veintitrés.-

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

**I. VISTA:** La causa número veinticinco mil cuatrocientos treinta y ocho – dos mil veintiuno – **Cajamarca**; en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha, con los señores Jueces Supremos De La Rosa Bedriñana, Ampudia Herrera, Cartolín Pastor, Linares San Román y Corante Morales; luego de producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, obrante a fojas trescientos sesenta y nueve del expediente principal, interpuesto por el demandado **Alberto Cóndor Castrejón** contra la sentencia de vista contenida en la resolución número dieciocho de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, a fojas doscientos ochenta y siete, emitida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, que **confirmó** la sentencia de primera instancia de fecha veintiséis de junio de dos mil veinte, que declaró **fundada** la demanda de rescisión de contrato y ordena la restitución a favor de los demandantes del precio que cancelaron en su oportunidad más intereses legales desde la fecha de suscripción del contrato; y, la **revoca** en el extremo que declaró infundada la pretensión de indemnización por daños y perjuicios, **reformándola**, declaran **fundada en parte** ordenándose que el demandado pague a la parte demandante por concepto de daño moral la suma de S/.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

5,000.00 y por lucro cesante la suma de S/ 20,000.00 e infundado por daño emergente.

**2. CAUSALES DEL RECURSO DECLARADAS PROCEDENTES**

Esta Sala Suprema mediante resolución expedida el siete de setiembre de dos mil veintidós, obrante a fojas cincuenta y seis del cuaderno de casación formado en esta Suprema Sala, declaró procedente el recurso de casación, por las siguientes causales:

**i) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, de los artículos I y III, segundo párrafo del Título Preliminar y 50, numeral 6, del Código Procesal Civil.** Arguye que el presente caso se refiere a que el demandado vendió un bien propio, no tenía cuestionamiento en la fecha de venta, no hubo mala fe, él era el dueño, sin embargo ahora se le está perjudicando con una interpretación errónea del artículo 1359 del Código Civil, asimismo, no se ha pedido información a los Registros Públicos de manera oficial sobre las parcelas que fueron vendidas con anterioridad a la presentación de la demanda del proceso de mejor derecho de propiedad, que se ofreció como medio de prueba en este proceso. Sostiene que, en el proceso de mejor derecho de propiedad, los litisconsortes César Elías Cabrera Ocas y Faustina Aliaga Medina sí tuvieron conocimiento del mismo y no pudieron probar su buena fe y por ello fueron lanzados, hecho que no ocurrió con el recurrente que no tuvo la oportunidad de conocer del mencionado proceso por tanto no pudo probar su buena fe, siendo que se le está perjudicando en ambos procesos.

**ii) Infracción normativa del artículo 1539 del Código Civil.** Sostiene que nunca tuvo conocimiento del proceso de mejor derecho de propiedad establecido contra su vendedora, por tanto, en atención a la función nomofiláctica del recurso de casación, al haberse denominado equívocamente que se trata de la venta de un bien ajeno, se debe analizar el artículo 1539 del Código Civil en el sentido, de que cómo se podía saber que el bien era ajeno en la fecha de la venta por parte del recurrente.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

**iii) Infracción normativa de los artículos III del Título Preliminar y 2014 del Código Civil y del artículo 5 de la Ley N.º 30313.** Afirma que tiene buena fe registral conforme al Asiento B00001, anotación marginal de la Partida Electrónica N.º 11086075, que presentó como medio de prueba; alega que el juez advirtió que en el expediente de mejor derecho de propiedad, que Consuelo Huamán Viuda de Sangay vendió las parcelas 192-197 por un área de 9.3227 hectáreas, quedando 1500 m<sup>2</sup>, esta último área es el que le transfirió al recurrente el 15 de marzo de 2007, compraventa inscrita el 3 de enero de 2008, y figura en su partida electrónica 110860 y como anotación marginal en la Partida Electrónica N.º 11068122 de su vendedora y aún sigue vigente porque no se ha ordenado la cancelación de la partida; por lo tanto hubo suficiente razón de hecho y de derecho para declarar la buena fe registral del recurrente y no se tomó en cuenta. Manifiesta que existe una colisión entre el artículo III del Título Preliminar del Código Civil y el artículo 2014 del Código Civil que fue modificado por la Ley N.º 30313 del año 2015, dado que la última de las normas mencionadas fue analizada por el Pleno Jurisdiccional dado en el Expediente N.º 0018-2015-PI/TC el 5 de marzo de 2020, sobre demanda de inconstitucionalidad, analizándose el principio de buena fe registral, indicándose que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe la inexactitud del registro, agregado al hecho que ha actuado de manera diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo. Concluye indicando que la Sala Superior acepta que los 150 m<sup>2</sup> vendidos eran de Consuelo Huamán Viuda de Sangay, por tanto no existe motivación congruente que justifique que se declare que el recurrente no tenga buena fe registral, agregado al hecho que en atención a la Ley N.º 30313, los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4, 55, quinta y sexta Disposición Complementaria Transitoria y Final del Decreto Legislativo N.º 1049, su inscripción surte los efectos de ley, es decir no se puede perjudicar al tercero en los términos del artículo 2014 del Código Civil; agrega, que tampoco se ha motivado su estatus de dueño en la fecha de la venta a los demandantes y aun estando cancelada la partida de su vendedora, su partida de inscripción de la compraventa a favor de los



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

accionantes surte perfectamente sus efectos, pues esa transferencia se enmarcó en el artículo 5 de la Ley N.º 30313, que no se tuvo en cuenta, sin motivación razonada la apartan.

**3. ANTECEDENTES**

**3.1 Demanda**

Con la demanda de fecha nueve de agosto de dos mil diecisiete, que obra a fojas cuarenta y tres, y subsanada con escrito de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecisiete de fojas setenta y dos, los accionantes **Guillermo Absalón Sánchez Cabrera** y **Carmen Sebastiana Ortiz Vásquez de Sánchez**, representados por su apoderado común José Rafael Cieza Yáñez, vía proceso abreviado, pretenden la **rescisión** del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha cinco de noviembre del dos mil doce, por medio de la cual adquieren del demandado Alberto Córdor Castrejón, el predio rústico denominado “Nueva Esperanza”, ubicado en el sector La Colpa, signado con la UC. 102034, del Distrito de Jesús, Provincia y Departamento de Cajamarca, con un área total de 1 500 m<sup>2</sup>, por ser éste un bien ajeno. Asimismo, como consecuencia de la rescisión del contrato de compra venta, solicitan la restitución del precio recibido de S/ 120,000.00, más los intereses legales y una indemnización por daños y perjuicios equivalente a S/ 40, 000.00.

El sustento de dicha pretensión es el siguiente: **i)** Alega que el predio rústico “Nueva Esperanza” fue vendido a los demandantes el cinco de noviembre del dos mil doce por parte del demandado Alberto Córdor Castrejón; sin embargo, dicho predio rústico era también objeto en un proceso sobre mejor derecho de propiedad tramitado en el expediente N° 1828-2007, seguido por Genaro Cárdenas Sulca contra Consuelo Huamán Viuda de Sangay, quien anteriormente fue la vendedora de dicho predio a favor del demandado en el presente proceso Alberto Córdor Castrejón, quien posteriormente lo transfirió a los ahora demandantes. En aquel proceso, sobre mejor derecho de propiedad, se emitió la sentencia a favor de Genaro Cárdenas Sulca, por tanto se reconoció sus títulos de propiedad respecto de las Parcelas 192 a 197, todas ellas integrantes del predio denominado “La Colpa-Cashapampa” de aproximadamente diez hectáreas, y estableciendo que dichos títulos, inscritos en las Partidas Electrónicas N° 02260247 a 02260252, prevalecen y son oponibles a los títulos



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

que ostenta Consuelo Huamán Viuda de Sangay, inscrita en la Partida Electrónica 11860075, por lo que se ordena la cancelación de esta partida electrónica, en donde se encontraba registrado el predio rústico “Nueva Esperanza” objeto de la presente demanda. **ii)** Los demandantes ignoraban que el predio rustico “Nueva Esperanza” no era de propiedad del vendedor y ahora demandado Alberto Córdor Castrejón, pues tomaron conocimiento de la existencia de dicho proceso sobre mejor derecho cuando se encontraba en ejecución de sentencia y se solicitó el lanzamiento de los poseedores del mismo, siendo que no fueron comunicados de la existencia de dicho proceso sobre mejor derecho de propiedad. **iii)** La rescisión se encuentra prevista en el artículo 1370 del Código Civil, estableciendo que la rescisión del contrato opera por causal inexistente a momento de su celebración, siendo una de las causales la venta de bien ajeno, supuesto al que corresponde el presente caso, pues según el artículo 1539 del Código Civil, la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiere el bien antes de la citación con la demanda. Además, conforme al artículo 1541 de dicho cuerpo normativo, en casos de rescisión a que se refiere los artículos 1539 y 1540 del Código Civil, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido, por tanto, en el presente caso procede la rescisión de la compra venta por la causal de bien ajeno y la correspondiente restitución del precio pagado que sería S/. 120.000.00 más los intereses legales. **iv)** Respecto a la pretensión indemnizatoria, el demandado actuó con dolo pues conocía por intermedio de su vendedora Consuelo Huamán Viuda de Sangay que existía un proceso de mejor derecho que se venía discutiendo desde el año 2007, por tanto, existe una causa imputable al demandado, razón por la cual tiene la obligación de indemnizar los conceptos de daño emergente, lucro cesante y daño moral, pues se han perjudicado en su patrimonio y en la expectativa de explotación del predio, además del menoscabo de su estado de ánimo.

**3.2 Sentencia de Primera Instancia**

Mediante la sentencia contenida en la resolución número diez, de fecha veintiséis de junio del año dos mil veinte, obrante a fojas doscientos siete, se resolvió lo siguiente:



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

“A. **FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA** incoada por José Rafael Cieza Yáñez en representación de sus poderdantes Guillermo Absalón Sánchez Cabrera y Carmen Sebastiana Ortiz Vásquez de Sánchez, contra Alberto Córdor Castrejón, sobre rescisión de contrato de compraventa, restitución del precio cancelado y pago de intereses, en la vía asignada al proceso abreviado; en consecuencia:

B. **DECLARO RESCINDIDO** el contrato de compraventa contenido en la escritura pública, de fecha 05 de noviembre de 2012, otorgada ante la notaría del doctor Miguel Ledesma Inostroza, mediante el cual el demandado enajenó a favor del demandante un terreno rústico denominado ‘Nueva Esperanza’, ubicado en el Sector ‘La Colpa’, signado con la Unidad Catastral N°102034, con una extensión superficial de 1,500 m<sup>2</sup>, por el precio de Ochenta Mil soles;

C. **ORDENO** al demandado **RESTITUYA** a favor del demandante el precio que éste les canceló y que asciende a la suma acotada de Ochenta Mil soles, más intereses legales computados desde la fecha de suscripción del referido contrato, que se liquidarán en ejecución de sentencia.

D. **INFUNDADA** pretensión indemnizatoria por daños y perjuicios en sus conceptos de daño emergente, lucro cesante y daño moral. [...]”

El sustento de dicha decisión estriba en lo siguiente: **i)** Del contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 05 de noviembre de 2012, se aprecia que el demandado enajenó a favor de los demandantes el predio rústico denominado ‘Nueva Esperanza’, ubicado en el Sector La Colpa, signado con la UC. 102034, del Distrito de Jesús, Provincia y Departamento de Cajamarca, con un área total de 1, 500 m<sup>2</sup>, por el precio de Ochenta Mil soles, cancelados en su integridad. De la cláusula primera de dicho contrato de compraventa, se precisa que el derecho de propiedad a favor del vendedor proviene por haberlo adquirido de su anterior propietario, Consuelo Huamán Viuda de Sangay, por escritura pública de compraventa de fecha 15 de marzo de 2007; y en la cláusula séptima, se indica que sobre el inmueble materia del contrato no pesa gravámenes, embargos, medidas judiciales ni extrajudiciales ni otros actos que limiten su dominio, libre disposición y uso. **ii)** Los documentos antes examinados



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

determinan que el demandado, al momento de la celebración de la compraventa impugnada, habían probado ser propietario del predio rustico; sin embargo, este derecho de propiedad que parecería ser impoluto ha quedado cuestionado con el proceso sobre mejor derecho de propiedad iniciado el 17 de diciembre de 2007 por Genaro Cárdenas Sulca mediante el expediente N° 1828-2007, seguido contra Consuelo Huamán Viuda de Sangay, respecto de los inmuebles 192 a 197 (donde se encuentra el predio rustico “Nueva Esperanza”), todas ellas integrantes del predio denominado ‘La Colpa-Cashapampa’, cuyos títulos de propiedad se encuentran inscritos en las Partidas Electrónicas N° 02260247 a la N° 02260252 por un aproximado de 10 hectáreas. En dicho proceso sobre mejor derecho se ha declarado fundada la demanda y por consiguiente, se reconoce los títulos de propiedad del demandante Genaro Cárdenas Sulca y que prevalecen y son oponibles a los títulos de Consuelo Huamán Viuda de Sangay. **iii)** El artículo 1539° del Código Civil prevé la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien antes de la citación con la demanda. De acuerdo a lo expuesto, si el comprador no conoce el carácter ajeno del bien vendido, podrá interponer la acción rescisoria al momento en que se entera que el bien es ajeno; situación que se estaría presentado en el presente caso, pues el demandante alega que tomó conocimiento del proceso sobre mejor derecho con la diligencia de lanzamiento ordenada en el expediente N° 1828-20 07, con lo que se entiende que el bien materia de controversia obedecía al Lote 192, cuya propiedad ha sido determinado en favor de Genaro Cárdenas Sulca, razón por la que debe declararse la rescisión del contrato de compra venta por la causal de venta de bien ajeno. **iv)** Si bien no se ha acreditado el dolo por parte del demandado, pero al haber declarado que el bien estaba libre de controversias judiciales o extrajudiciales, debe asumir las consecuencias de esta inexacta alegación vertida sin conocer la existencia de los actos antes referidos, por tanto, corresponde estimar la pretensión principal rescisoria y ordenar la devolución del precio en la suma de S/.80,000.00. Respecto de la suma restante pretendía, S/ 40,000. 00, al no obrar medio probatorio de ello, no corresponde su restitución. **v)** Sobre la pretensión indemnizatoria, no se ha probado en autos los daños ocasionados a la parte demandante, tampoco se ha demostrado el monto al que ascienden, pues



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

no existe medio probatorio que permita valorar su existencia y el modo en que ha afectado a los demandantes, por lo que se desestima la misma.

**3.3 Sentencia de vista**

La Sala Superior, mediante sentencia de vista contenido en la resolución número dieciocho de fecha dieciséis de julio del año dos mil veintiuno, obrante a fojas doscientos ochenta y siete, ha resuelto lo siguiente:

**“1. CONFIRMAR** la Sentencia N° 0033-2020, contenida en la resolución N° 10 de fecha 26 de junio de 2020, en los extremos que resuelve: **A. FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA [...]**

**2. REVOCARLA** en el extremo que declara infundada la pretensión indemnizatoria; REFORMÁNDOLA, se declara FUNDADA EN PARTE la pretensión indemnizatoria, en consecuencia el demandado Alberto Córdor Castrejón, deberá pagar a la parte demandante Guillermo Absalón Sánchez Cabrera y Carmen Sebastiana Ortiz de Sánchez, por concepto de daño moral la suma de S/ 5,000.00 y por lucro cesante la suma de S/ 20,000.00 e infundado por daño emergente; subsistiendo lo demás que contiene. [...]”

El sustento de dicha decisión es el siguiente: **i) Respecto del recurso de apelación del demandado, quien ha interpuesto el recurso de casación objeto de pronunciamiento;** de la Escritura Pública de Compraventa de fecha 15 de marzo del 2007, el demandado Alberto Córdor Castrejón adquirió el predio rustico denominado “Nueva Esperanza”, ubicado en el sector La Colpa, signado con la Unidad Catastral N° 101034, con una extensión superficial de 1,500 m<sup>2</sup> de parte doña Consuelo Huamán viuda de Sangay, que forma parte del predio de mayor extensión denominado “Predio La Colpa - Cashapampa”, ubicado en el distrito de Jesús, provincia y departamento de Cajamarca, inscrito en la Partida N° 11068122. Efectuada dicha compraventa, el demandado independiza su propiedad dando lugar a la Partida N° 11086075. **ii) Por otro lado,** con fecha 17 de diciembre del 2007, Genaro Cárdenas Sulca interpone demanda de mejor derecho de propiedad contra Consuelo Huamán viuda de Sangay, mediante el Expediente N° 1828-2007-0-0601-JR-CI-02, respecto del bien inmueble inscrito en la Partida N° 11068122, parte del cual había sido adquirido por el hoy demandado Alberto Córdor Castrejón. En dicho proceso judicial se estimó la



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

demanda favor de Genaro Cárdenas Sulca, en consecuencia se ordena la cancelación de la referida partida electrónica que corresponde a Consuelo Huamán viuda de Sangay. **iii)** Mediante Escritura Pública de fecha 05 de noviembre del 2012, el demandado Alberto Córdor Castrejón vendió el predio rustico independizado e inscrito en la Partida N° 1 1086075, a favor de los demandantes Guillermo Absalón Cabrera Sánchez y Carmen Sebastiana Ortiz Vargas de Sánchez, inscribiendo estos últimos su propiedad en la mencionada partida electrónica. **iv)** De la revisión del sistema integrado judicial correspondiente al expediente N° 1828-2007 sobre mejor derecho de propiedad, se aprecia que el demandado Alberto Córdor Castrejón no fue emplazado; tampoco los hoy demandantes han acreditado que dicho demandado conocía de la existencia de dicho proceso ni que, conociendo la situación jurídica del predio, lo enajenó a los demandantes. Por ende, el demandado no sabía de la existencia del proceso de mejor derecho de propiedad ni que su vendedora, Consuelo Huamán Viuda de Sangay, quien no era la real propietaria como resultado de aquel proceso analizado, en ese sentido Alberto Córdor Castrejón tampoco es propietario del referido predio rústico sino que pertenece a Genaro Cárdenas Sulca. **v)** La cancelación de la Partida N° 11068122 fue originada debido a que Consuelo Huamán viuda de Sangay carecía de título respecto del predio de mayor extensión, al que pertenece el predio en Litis; por efecto arrastre, la citada Partida N° 11086075 (de independización) que deriva de la anterior ya cancelada, corre la misma suerte por tanto carece de validez alguna. **vi)** Sobre el principio de publicidad registral, el bien que adquirió el demandado Alberto Córdor Castrejón y que posteriormente vendió a los demandantes, se encontraba inscrito en el registro público al momento de la venta a nombre del vendedor; sin embargo, por efecto de lo resuelto en el proceso de mejor derecho de propiedad, ha quedado descartada dicha titularidad, por lo que no puede sustentar el demandado, que debido a la publicidad registral, no tiene responsabilidad alguna en el despojo legal del predio, del que han sido objeto los demandantes; puesto que frente al verdadero propietario Genaro Cárdenas Sulca –declarado judicialmente, aun cuando haya sido un tercero de buena fe, resulta ser un titular aparente, toda vez que ostentaba una propiedad ilegítima. Por tanto, ya que no le asiste la protección de la fe pública registral al ser propietario aparente. **vii)** Si bien no se ha demostrado que el demandado haya vendido de mala fe a los demandantes el



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

predio en litis, se ha configurado la venta de un bien ajeno regulada en el artículo 1539 del Código Civil, además el propietario y titular registral Genaro Cárdenas Sulca ha tomado posesión del mismo ejerciendo el derecho real sobre el bien. Por ello, debe restituirse a los demandantes el precio pagado y la consecuente indemnización de daños y perjuicios sufridos, así como el reembolso de gastos, intereses y tributos del contrato pagados por el comprador, así como las mejoras efectuadas por éste de corresponder, conforme prevé el artículo 1541 del Código Civil.

**II. CONSIDERANDO**

**PRIMERO: DELIMITACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO CASATORIO**

Corresponde establecer si se han infringido las normas denunciadas, generadas del conflicto subsistente referido a la pretensión de rescisión de contrato y sus pretensiones accesorias. Asimismo, habiéndose declarado procedentes tanto causales de orden procesal y material, corresponde emitir pronunciamiento sobre las primeras, que, de resultar fundadas, acarrearía la nulidad hasta el momento donde se produjo el vicio, caso contrario se pasará a resolver las causales materiales.

**ANÁLISIS DE LAS CAUSALES CASATORIAS**

**SEGUNDO: Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, de los artículos I y III, segundo párrafo del Título Preliminar y 50, numeral 6, del Código Procesal Civil**

2.1. El derecho al debido proceso se encuentra regulado en el **numeral 3) del artículo 139 de** la Constitución Política del Estado, además este no tiene una concepción unívoca, sino que comprende un haz de garantías; siendo dos los principales aspectos del mismo: El debido proceso sustantivo, que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales; y, el debido proceso adjetivo o formal, que implica las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales. Es decir que, en el ámbito sustantivo, se refiere a la necesidad de que las sentencias sean valiosas en sí mismas, esto es, que sean razonables; mientras que el ámbito adjetivo alude al cumplimiento de ciertos recaudos formales, de trámite y de procedimiento, para llegar a una solución judicial mediante la sentencia. Derecho que se manifiesta, entre otros, en: El



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

derecho de defensa, derecho a la prueba, a la jurisdicción predeterminada por ley o al juez natural, proceso preestablecido por Ley, derecho a la cosa juzgada, al juez imparcial, derecho a la pluralidad de instancia, derecho de acceso a los recursos, al plazo razonable, derecho a la motivación, entre otros.

**2.2** Asimismo, el deber de motivar las resoluciones judiciales se encuentra regulado por el **artículo 139 inciso 5** de la Constitución, Así, se entiende que el deber de motivación de las resoluciones judiciales, que es regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, garantiza que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establecen los **artículos 50 inciso 6**, 122 inciso 3 y 4 del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, dicho deber implica que los juzgadores señalan en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a las que esta les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia; además, aquello debe concordarse con lo establecido en el artículo 22 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que regula acerca del carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial.

**2.3** Por otro lado, el **artículo I del Título Preliminar** del Código Procesal Civil regula el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, disponiendo que *“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”*. Asimismo, el **artículo III** del citado cuerpo normativo, establece los fines del proceso e integración de la norma procesal, en cuyo segundo párrafo prevé lo siguiente: *“[...] En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este Código, se deberá*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

*recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso”.*

**2.4** En dicho contexto, de la lectura de la sentencia de vista recurrida podemos apreciar, en principio tanto la exposición de los agravios presentados por los demandantes Guillermo Absalón Sánchez Cabrera y Carmen Sebastiana Ortiz Vásquez de Sánchez, a través de su apoderado común José Rafael Cieza Yáñez, asimismo, los agravios señalados por el demandado Alberto Córdor Castrejón; ambas partes respecto de los extremos en que fueron desfavorecidos con la sentencia de primera instancia. Seguidamente, se advierte la absolución de dichos medios de defensa efectuadas por los jueces de la Sala Superior, quienes en la recurrida han consignado los fundamentos que consideran pertinentes para confirmar la pretensión de rescisión de contrato y devolución de monto dinerario y revocar el extremo de la pretensión indemnizatoria, reformándola, declaran fundada en parte, estableciendo los montos por daño moral y lucro cesante y desestimando el daño emergente.

**2.5** En cuanto a los argumentos de su denuncia casatoria procesal, la parte recurrente sostiene básicamente que, al transferir el inmueble a los demandantes, no hubo mala fe, pues registralmente era propietario, y además a diferencia de los demandantes, no tuvo la oportunidad de conocer aquel proceso de mejor derecho de propiedad, pues jamás fue notificado del mismo. Al respecto, se tiene que en la recurrida se ha emitido pronunciamiento sobre este argumento como se ha glosado en el rubro III Antecedentes de la presente resolución. Debiendo precisarse que el mismo constituye el tema de fondo de la presente causa, por lo que no puede resolverse a través de una causal procesal.

**2.6** En consecuencia, la sentencia recurrida no infringe el debido proceso y el deber de motivación de las resoluciones judiciales, dado que cuenta con una fundamentación coherente que sostiene el pronunciamiento sobre las pretensiones contenidas en la demanda, para amparar en parte la misma, lo que no necesariamente implica que esta Sala Suprema comparte el criterio asumido en la recurrida, siendo que la sola discrepancia que se mantenga al respecto, no puede generar la nulidad de esta última por infracción de una causal procesal; por tanto, este extremo del recurso de casación debe ser desestimado y declararse **infundado**.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

**TERCERO: Infracción normativa del artículo 1539 del Código Civil**

**3.1** Al respecto, el artículo 1539 del Código Civil, regula el siguiente texto:

Artículo 1539.- La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda.

**3.2** Al comentar esta norma, el autor De la Puente y Lavalle<sup>1</sup> refiere: *“De acuerdo con el sistema peruano debe entenderse por contrato de compraventa de bien ajeno, aquel contrato de compraventa común y corriente cuya peculiaridad radica en que recae sobre un bien que el vendedor conoce que es ajeno, y el comprador lo ignora.”*

**3.3** Además, dicho remedio resulta aplicable a supuestos taxativos previstos por ley, tales como en la rescisión por lesión, esto es, cuando la excesiva desproporción entre las prestaciones se deba al aprovechamiento por uno de los contratantes de la necesidad apremiante del otro (artículo 1447 del Código Civil); en el supuesto de **venta de bien ajeno**, en el cual le corresponde la acción solamente al comprador de buena fe (artículo 1539 del Código Civil); y también, en la compraventa por extensión o cabida, cuando el exceso o falta en la extensión o cabida del bien vendido es mayor que un décimo de la indicada en el contrato, correspondiendo la acción de rescisión solamente al comprador (artículo 1575 del Código Civil).

**3.4** Asimismo la Casación N° 1376-99-Huánuco ha establecido lo siguiente:

“Las normas de los artículos 1537, 1539 y 1541 del Código Civil, que regulan la compraventa de bien ajeno, no sancionan con nulidad o anulabilidad dicho contrato, sino que le **otorgan al comprador la posibilidad de rescindirlo cuando este no haya conocido que el bien era ajeno**. Sin embargo, dichas normas **se refieren a la relación jurídica entre comprador y vendedor**, pero no contemplan la posición del propietario, quien se encontraría en la facultad de invocar la nulidad del contrato, toda vez que la venta de un bien por parte de quien no detenta su propiedad ni posee

---

<sup>1</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Código Civil Comentado Tomo VIII, Gaceta Jurídica, Tercera Edición, Lima, 2010, p. 66.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

facultades para venderlo, convierte al objeto de dicho contrato en uno jurídicamente imposible (...).”.

**3.5** De lo glosado, fluye que uno de los supuestos de hecho contenidos en el artículo 1539 del Código Civil, es que el vendedor con pleno conocimiento venda al comprador un bien que no es de su propiedad, lo cual no debe ser conocido por este último a efecto que proceda la resolución de contrato de compraventa por causal existente al momento de su celebración.

**Análisis de la causal en el caso concreto**

**3.6** En el caso de autos, los demandantes Guillermo Absalón Sánchez Cabrera y Carmen Sebastiana Ortiz pretenden la rescisión del contrato de compra venta contenido en la Escritura Pública de fecha 05 de noviembre de 2012, mediante el cual adquieren del demandado (hoy recurrente) el predio rústico denominado ‘Nueva Esperanza’, ubicado en el Sector ‘La Colpa’, distrito de Jesús, provincia y departamento de Cajamarca, signado con la Unidad Catastral N° 102034, con una extensión superficial de 1,500 m<sup>2</sup>; asimismo solicitan la devolución de lo pagado por dicho predio y la correspondiente indemnización, sustentando que dicho bien es ajeno.

**3.7** Dicha pretensión de rescisión fue estimada por las instancias de mérito, sustentado en que si bien el demandado era propietario del citado predio al momento de la transferencia a favor de los demandantes, sin embargo, con posterioridad, en razón a un proceso judicial distinto, sobre mejor derecho de propiedad, quedó establecido que aquel predio rústico le corresponde a un tercero; por tanto, los demandantes, que desconocían dicha situación, fueron despojados por mandato judicial del citado bien adquirido al demandado, concluyendo que es predio rustico ajeno, razón por la cual lo subsumen en el artículo 1539 del Código Civil.

**3.8** Sobre la decisión arribada por la Sala Superior, el recurrente denuncia la infracción del precitado artículo 1539 del Código Civil, arguyendo que nunca tuvo conocimiento del proceso de mejor derecho de propiedad que fue dirigido contra Consuelo Huamán Viuda de Sangay, quien le transfirió el bien que posteriormente vendió a los demandantes, y que el bien, al momento de la celebración del contrato con los demandantes, estaba inscrita en el registro



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

público a su nombre, por tanto era propietario; en ese sentido, la Sala Superior no podía establecer que su persona transfirió un bien ajeno.

**3.9** Al respecto, a fojas ciento cuatro de autos obra la Escritura Pública de compraventa de fecha quince de marzo de dos mil siete, mediante la cual la vendedora Consuelo Huamán Viuda de Sangay transfiere el predio rustico materia de proceso al hoy demandado Alberto Cóndor Castrejón, en una extensión de 1,500 m<sup>2</sup> de un total de 9.4727 hectáreas, acto jurídico que se corrobora en la Partida Registral N° 11068122, que obra a fojas ochenta. Posteriormente, este último, mediante contrato de compra venta de fecha cinco de noviembre de dos mil doce, obrante a fojas cinco, transfiere dicho predio en favor de los demandantes, y que se evidencia además con la Partida Registral 11086075 (independizada de la partida N° 11068122), obrante a fojas ochenta y cuatro. Esta secuencia traslativa demuestra un regular proceso de transferencias y tal como han establecido las instancias de mérito, se ha demostrado que el demandado era propietario del referido predio rústico al momento de transferirlo a los demandantes.

**3.10** Paralelamente, se había tramitado un proceso sobre mejor derecho de propiedad mediante el Expediente N 1828-2007-0-601-JR-CI-02, iniciado en el año dos mil siete, seguido por Genaro Cárdenas Sulca contra Consuelo Huamán viuda de Sangay, sobre mejor derecho de propiedad, el cual comprendía el predio sub-judice, siendo que la sentencia de primera instancia fue emitida el veintiuno de enero de dos mil once, estimando la demanda en favor de Genaro Cárdenas Sulca (a fojas nueve), la sentencia de segunda instancia fue expedida el trece de diciembre de dos mil once (foja veintiséis) confirmando la apelada, y mediante el Auto Calificadorio del Recurso Casación N° 4993-2012 Cajamarca de fecha veinticuatro de enero de dos mil trece (fojas treintiuno), se declaró improcedente el recurso de casación interpuesto por Consuelo Huamán viuda de Sangay.

**3.11** De esta forma, cuando el ahora demandado Alberto Cóndor Castrejón transfirió el inmueble sub-judice a favor de los demandantes mediante contrato de compra venta de fecha **cinco de noviembre de dos mil doce**, inscrito en la Partida Registral 11086075 (independizada de la partida N° 11068122), no existía pronunciamiento judicial definitivo en el proceso de mejor derecho materia del Expediente N 1828-2007-0-601-JR-CI-02, iniciado en el año dos mil siete,



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

seguido por Genaro Cárdenas Sulca contra Consuelo Huamán viuda de Sangay, dado que el mismo recién concluyó con el Auto Calificatorio del Recurso Casación N° 4993-2012 Cajamarca de fecha **veinticuatro de enero de dos mil trece**, por lo tanto, no se verifica el supuesto de venta de bien ajeno previsto en el artículo 1539 del Código Civil, esto es, que el vendedor venda al comprador un bien sabiendo que no le pertenece, lo que implica que la aludida causal de resolución no existía al momento de celebrar el contrato de compra venta de fecha cinco de noviembre de dos mil doce entre las partes. En consecuencia, el Colegiado Superior ha aplicado erradamente el precitado artículo 1539 del Código Civil. En ese sentido, corresponde acoger el sustento de esta causal material denunciada y declarar **fundada** este extremo del recurso.

**CUARTO: Infracción normativa de los artículos III del Título Preliminar y 2014 del Código Civil y del artículo 5 de la Ley N.º 30313.**

4.1 En principio el Artículo III del Título Preliminar del Código Civil prevé la Aplicación de la ley en el tiempo, mediante el siguiente enunciado:

**Artículo III.- Aplicación de la ley en el tiempo**

La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú.

Por otro lado, el artículo 2014 del Código Civil regula lo siguiente:

**Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral**

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita 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.

Finalmente, el artículo 5 de la Ley N.º 30313 dispone lo siguiente:



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

**Artículo 5. Efectos de la cancelación**

La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

**4.2** Al respecto, es necesario precisar que la Ley N.º 30313, "*Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049*", **fue publicada en el diario oficial El Peruano el veintiséis de marzo de dos mil quince**. Por tanto, conforme al segundo párrafo del artículo 103 de la Constitución Política del Estado que establece: "Ninguna ley tiene fuerza ni efecto retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo", por ello no resulta aplicable dicha ley al presente caso debido a que la transferencia del inmueble sobre la cual se ha pretendido la rescisión contractual fue presentado ante el registro público el 03 de junio de 2013, según se ve en la partida N° 11086075, que obra a folios ochenta y cuatro, con anterioridad a la emisión de dicha ley, en ese sentido, no puede evidenciarse que se haya transgredido dicha ley. En ese orden de ideas, tampoco se evidencia infracción al artículo III del Título Preliminar del Código Civil, por las razones antes dadas.

**4.3** En cuanto a la infracción del artículo 2014 del Código Civil, cabe precisar que este dispositivo hace referencia a que el tercero registral es a quien se le da protección jurídica cuando contratan en función de la publicidad que brinda registros públicos e inscriben el acto jurídico. Es decir, que el sistema goza del principio de buena fe pública registral, que se encuentra regulado en dicha normativa. Asimismo, el sistema registral favorece la seguridad del tráfico, en aplicación de dicho principio.

**4.4** Sobre el precitado artículo 2014 del Código Civil, en la **Casación N° 6936-2013 - La Libertad del** veinticinco de setiembre de dos mil catorce, se ha señalado lo siguiente:



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

“[...] el artículo anotado desarrolla el principio e instituto de la buena fe registral, según el cual se protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe, de quien aparece en el registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición. Para su aplicación deben concurrir copulativamente los siguientes requisitos: **a)** Que, el adquirente lo haga a título oneroso; **b)** Que, el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo; buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, es decir, se trata de una presunción *iuris tantum*; **c)** Que, el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; **d)** Que, el adquirente inscriba su derecho; **e)** Que, ni de los asientos registrales, ni de los títulos inscritos resulten causas que anulen, rescindan, resuelvan el derecho del otorgante”.

**4.5** Asimismo, sobre la publicidad registral, doctrina especializada ha sostenido lo siguiente: *“Podemos conceptualizar diciendo que la publicidad registral consiste en la exteriorización ininterrumpida de una determinada situación o relación jurídica existente en los registros públicos, al alcance de la cognosibilidad general para la protección del tráfico de los derechos y la seguridad de los mismos”*<sup>2</sup>. Por tanto, a través de la buena fe registral se generan efectos jurídicos, presumiéndose que todos tienen conocimiento del contenido de las inscripciones, protegiendo el derecho de las personas que tienen su derecho inscrito. Finalmente, es importante indicar que en la doctrina se señala que la regla de protección del *tercero registral* surge ante la conveniencia de asegurar la contratación inmobiliaria y por no ser suficiente el *principio de legitimación registra*<sup>β</sup>.

**Análisis de la causal en el caso concreto**

**4.6** En el caso de autos, conforme a la Partida Registral N° 11068122 obrante a fojas ochenta, se evidencia la independización del lote de terreno del predio la Colpa Cashapampa, sector Colpa con un área de 9.47727 hectáreas en favor de Consuelo Huamán Viuda de Sangay. Seguidamente se constata la anotación

<sup>2</sup> Salgado Padilla, A. F. (2011). Manual de derecho registral. Lima: Cadillo pág. 20

<sup>3</sup> ROCA SASTRE, Ramón y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis, Derecho Hipotecario, Fundamentos de la publicidad registral, Tomo II, p. 162.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

marginal: *“independizado el predio denominado Nueva Esperanza signado con la U.C. N° 102034, a favor de Alberto Córdor Castrejón con un área de 0.1500 has en la partida N° 11086075”*. A Continuación, en dicha Partida Registral N°11086075, obrante en autos a folios ochenta y dos, se constata la compra venta de la referida área menor, en favor del demandado Alberto Córdor Castrejón, quien viene a ser titular registral, y en dicha condición transfirió dicha extensión del predio rústico en favor de los hoy demandantes mediante contrato de compra venta de fecha **cinco de noviembre de dos mil doce**.

**4.7** Asimismo, se ha establecido en autos que se había tramitado un proceso sobre mejor derecho de propiedad mediante el Expediente N 1828-2007-0-601-JR-CI-02, iniciado en el año dos mil siete, seguido por Genaro Cárdenas Sulca contra Consuelo Huamán viuda de Sangay, sobre mejor derecho de propiedad, el cual comprendía el predio sub-judice, siendo que mediante el Auto Calificadorio del Recurso Casación N° 4993-2012 Cajamarca de fecha **veinticuatro de enero de dos mil trece** (fojas treintiuno), se declaró improcedente el recurso de casación de la emplazada Consuelo Huamán viuda de Sangay.

**4.8** Sobre la actuación de buena fe del demandado respecto al conocimiento de la existencia del mencionado proceso sobre mejor derecho de propiedad mediante el Expediente N 1828-2007-0-601-JR-CI-02, en la recurrida se concluye lo siguiente:

**“2.8.** Al respecto, **revisado en el sistema integrado judicial el expediente N° 1828-2007-0 sobre mejor derecho de propiedad, se aprecia que el demandado Alberto Córdor Castrejón, no fue emplazado como demandado ni como litisconsorte necesario pasivo, en tal proceso judicial**; tampoco los hoy demandantes han acreditado que éste haya tenido conocimiento de la existencia de dicho proceso ni que, conociendo la situación jurídica del predio, lo enajenó a los demandantes.

**2.9.** De todo lo expuesto con anterioridad, **se puede llegar a una primera conclusión, que el demandado no sabía de la existencia del proceso de mejor derecho de propiedad o por lo menos, que tal hecho no ha sido acreditado en este proceso.**” (Resaltado agregado)



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

**4.9** En ese sentido y conforme al principio de buena fe pública registral, previsto en el precitado artículo 2014 del Código Civil, el demandado viene a constituirse como el tercero de buena fe quien adquiere a título oneroso el inmueble que correspondía a Consuelo Huamán Viuda de Sangay, pues no se ha demostrado en autos que conocía la controversia surgida en aquel otro proceso sobre mejor derecho materia del Expediente N 1828-2007-0-601-JR-CI-02. Lo que se condice con el criterio contenido en la Casación N° 6936-2013 - La Libertad del veinticinco de setiembre de dos mil catorce, en cuanto enuncia: *“Que, el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo; buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, es decir, se trata de una presunción iuris tantum; (...)”*.

**4.10** Conforme a lo antes detallado, se evidenció que la Sala Superior ha infringido lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil, que protege al tercero que de buena fe que adquiere un bien a título oneroso y que tiene inscrito dicho derecho. En ese sentido, corresponde declarar **fundado** este extremo del recurso.

**4.11** Finalmente, de acuerdo a lo expuesto, debe ampararse el recurso de casación, casar la sentencia de vista impugnada, y actuando en sede de instancia, revocar la sentencia de primera instancia, que declaro fundada en parte la demanda, reformándola, declararla **infundada** en todos sus extremos.

**III. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, en atención a lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, de aplicación supletoria; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, obrante a fojas trescientos sesenta y nueve, interpuesto por el demandado **Alberto Cóndor Castrejón**; *en consecuencia* **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número dieciocho de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, a fojas doscientos ochenta y siete, emitida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca; y actuando en sede de instancia, **REVOCARON** la sentencia de primera instancia de fecha veintiséis de junio de dos mil veinte, que declaró **fundada en parte** la demanda, **reformándola**,



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 25438-2021**  
**CAJAMARCA**

declaran **infundada** la demanda en todos sus extremos. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el *diario oficial El Peruano* conforme a ley; en los seguidos por Guillermo Absalón Sánchez Cabrera contra Alberto Córdor Castrejón, sobre rescisión de contrato y otros; y, *los devolvieron*. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Linares San Román.-**

**SS.**

**DE LA ROSA BEDRIÑANA**

**AMPUDIA HERRERA**

**CARTOLÍN PASTOR**

**LINARES SAN ROMÁN**

**CORANTE MORALES**

*HHSP/lqh*