



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

***SUMILLA:** El caso de autos no se trata de uno de concurrencia de acreedores de un bien inmueble a quienes un mismo acreedor se obligó a entregarlo, sino que queda claro que se tratan de predios distintos y, además, lo que es materia de dilucidación es la nulidad de acto jurídico, no la titularidad de los bienes en cuestión. Aunado a ello, se debe tener en consideración que el derecho de propiedad no es absoluto, sino que tiene límites y uno de estos lo constituye el no vulnerar derechos de terceros.*

Lima, seis de setiembre de dos mil veintidós. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil setecientos veintinueve del año 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 casación¹ interpuesto por la demandante, **Nelly Ysabel Macedo Gonzales** contra la sentencia de vista, de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho², que

¹ Página 524.

² Página 513.



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

revocó la sentencia de fecha veintiséis de octubre de dos mil diecisiete³ que declaró **fundada en parte la demanda**; y, **REFORMÁNDOLA** declararon infundada la misma en todos sus extremos.

II. ANTECEDENTES

1.- DE LA DEMANDA⁴:

Nelly Ysabel Macedo Gonzáles interpone demanda solicitando:

i) Se declare la nulidad del acto jurídico de la Escritura Pública de Rectificación de Área, Desmembración, y Compra Venta celebrado por don Kinler Macedo Gonzales, Lleny Sangama Saurín, y María Rosío Coronel Quintana, por ante la Notaría Pública de Luis Enrique Cisneros Olano, de fecha diez de octubre del año dos mil ocho, instrumento que se encuentra en el Kardex N° 23982, Escritura N°3808, fojas 27570, y de los actos jurídicos que contiene; **ii)** Se declare la nulidad del acto jurídico de la Escritura Pública de Aclaración de Áreas e Independización, celebrada entre las partes antes indicadas, por ante la propia notaria fechada doce de diciembre del año dos mil ocho, que se encuentra en el Kardex N° 24786, E scritura Pública N°

³ Página 435.

⁴ Página 19.



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

4676, y fojas 34677, y de los actos jurídicos que lo contienen; en consecuencia; **iii)** Se proceda a la cancelación de la inscripción registrada en la Partida N° 11032888, rubro Descripción de Inmueble B00002, de los Registros Públicos de Tarapoto, referente a la Anotación de Rectificación de Área, Sub División, independización y cierre de Partida; **iv)** Se proceda a la cancelación de las Partidas de Independización N° 1 1048376 del lote N° 1 a favor de la demandada María Rosío Coronel Quintana y la partida N° 11048377, a favor de los demandados Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín, presentados con fecha veintitrés de enero del año dos mil nueve.

Argumenta que los demandados han actuado en forma simulada y con mala fe para anexar ilegalmente el predio de su propiedad a un lote distinto, con el fin de arrebatarse lo que le corresponde, pues los demandados Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín han comprado de sus padres un área menor, pero que mediante los actos jurídicos ilícitos de rectificación de área, desmembración y compra-venta han logrado incluir la propiedad de la actora, que también le vendieron sus padres, lo cual era de conocimiento de la otra demandada María Rosío Coronel Quintana que compró uno de los lotes, pues participó e intervino en los actos jurídicos ilícitos cuya nulidad solicita.



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

2.- REBELDÍA⁵

Los codemandados Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín absolvieron extemporáneamente la demanda, por lo cual fueron declarados rebeldes procesales por la resolución consentida número dos, de fojas cincuenta.

3.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE MARÍA ROSÍO CORONEL QUINTANA⁶

La demandada María Rosío Coronel Quintana a través de su apoderada que la representa, absuelve la demanda por su escrito de fojas ciento cuarenta y seis y siguientes, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, solicitando se declare infundada, alegando en lo esencial, que compró su lote de los vendedores que aparecían inscritos como propietarios en los registros públicos, que efectivamente José Macedo Arévalo y Manuela Gonzales Gonzales transfirieron a favor de Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín de Macedo un predio de un área de 174.90 M2, pero que posteriormente por la escritura de fecha 10 de octubre del 2008, sus vendedores lo rectificaron de 174.90 a 367.97 M2, que después fue

⁵ Páginas 50.

⁶ Páginas 146.



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

independizado en un lote N° 1 de un área de 168.27 M2 y el otro N° 2, de un área de 199.70 M2, asignándoles nuevas partidas y que en esa misma escritura compró el lote de 168.27 M2, de manera que su adquisición se encuentra protegido por los principios registrales que allí indica.

4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA⁷:

Declara **FUNDADA EN PARTE** la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico y Cancelación de Inscripción Registral, por la causal prevista en el inciso 4 del artículo 219° del Código Civil; en consecuencia:

- Declara **NULOS**, por ende sin valor, ni efecto jurídico alguno, todos los actos jurídicos que contiene la Escritura Pública de Rectificación de Área, Desmembración, y Compra Venta, celebrado por los demandados don Kinler Macedo Gonzales, Lleny Sangama Saurín, los presuntos colindantes Beder Dávila Dávila, Telma Dávila Dávila y Floripes de Jesús Lima y la demandada doña María Rosío Coronel Quintana, por ante la Notaría Pública de Luis Enrique Cisneros Olano, fechado diez de octubre del año dos mil ocho, instrumento que se encuentra en el Kardex N° 23982, Escritura N° 3808, fojas 27570.

⁷ Página 435.



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- Declara **NULOS**, por ende sin valor, ni efecto jurídico alguno, todos los actos jurídicos que contiene la Escritura Pública de Aclaración de Áreas e Independización, celebrado por los demandados de la causa, por ante la propia notaria, fechado doce de diciembre del año dos mil ocho, que se encuentra en el Kardex N° 24786, Escritura Pública N° 4676, y fojas 34677;

- Por consiguiente: A) **ORDENÓ** la Cancelación de la inscripción registrada en la Partida N° 11032888, rubro Descripción de Inmueble B00002, de los Registros Públicos de Tarapoto, referente a la Anotación de Rectificación de Área, Subdivisión, independización y cierre de dicha Partida; y B) Ordeno la Cancelación de las inscripciones registrales de las Partidas de Independización N° 11048376 del lote N° 1 a favor de la demandada María Rosío Coronel Quintana, y la N° 11048377 a favor de los demandados Kinler Macedo Gonzales, y Lleny Sangama Saurín, presentados con fecha veintitrés de enero del año dos mil nueve.

Declaró **INFUNDADA** la demanda, sobre nulidad de los actos jurídicos por las causales de nulidad previstas en los incisos 5 y 6 del artículo 219° del Código Civil por improbadas.

Sustenta el *A quo* su decisión:

Queda determinado en la causa y para el Juzgador que:



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- José Macedo Arévalo y Manuela Gonzales Gonzales vendieron primero un lote de terreno a favor de su hijo Kinler Macedo Gonzales de un área de 174.90 M2.
- Luego estos mismos vendedores enajenan el terreno adyacente a favor de su hija Nelly Macedo Gonzales de un área de 201.00 M2.
- Sumadas las áreas de ambos lotes enajenados arrojan un área total de 375.90 metros cuadrados.

Apreciación del Juzgador que ha sido corroborado con el mérito del contenido del acta de inspección judicial que corre a fojas doscientos veintidós y doscientos veintitrés, donde se establece la existencia de dos terrenos-lotes, uno con N° 1021 y el otro con N° 10 23 del Jr. San Martín del Distrito de Tarapoto.

Sobre la causal de nulidad de fin ilícito.- Descripciones de hechos y actos jurídicos narrados precedentemente, de los cuales se verifica que los ahora demandados Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín, no debían legalmente, mediante una ilegal e ilícita, *escritura de rectificación de área, desmembración y compra venta*, y actos jurídicos que contiene, incrementar desmesuradamente el área de terreno que compraron, subdividirlo este último en dos lotes y vender uno de ellos, el lote N°1, de 198.80 M2, a favor de la demandada María Rosío Coronel Quintana y mediante ese ardid



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

apoderarse del terrero de propiedad de la demandante de un área de 201.00 M2.

Que, al realizar el estudio y análisis del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha **10 de octubre del año 2008, N° 3808**, cuya minuta corre a fojas tres y del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha **12 de diciembre del año 2008, N° 4676**, que corre a fojas ocho, el Juzgador concluye que dichos actos jurídicos son nulos por tener un **fin ilícito**, por lo siguiente:

La escritura pública de fecha **10 de octubre del año 2008**, por vulnerar lo dispuesto en el inciso a) del artículo 13.1 de la Ley N° 27333 modalidad *por mutuo acuerdo*, por cuanto **no ha sido suscrito por todos los colindantes propietarios como exige la ley**, pues el colindante del terreno del lado **izquierdo** entrando, no es Beder Dávila Dávila cuyo título de propiedad no consta, sino **son propietarios-colindantes por el lado izquierdo don José Macedo Arévalo y esposa** (luego su hija, la demandante Nelly Macedo Gonzales), puesto que está probado que aquellos cuando venden el área de 174.90 M2 a favor de los demandados Kinler Macedo Gonzales (su hijo) y Lleny Sangama Saurín, dejaron expresamente establecido que ellos conservaban la propiedad del terreno colindante al lado izquierdo entrando,



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

haciendo figurar expresamente sus nombres y apellidos completos (que luego vendieron a la ahora demandante).

Pero también el acto jurídico fechado 10/10/2008, vulnera lo dispuesto en el inciso b) del artículo 13.1 de la Ley N° 27333 que ordena que la rectificación de área sólo procede, ***siempre y cuando la rectificación del área real sea igual o inferior a la registrada en la partida***, presupuesto de hecho normativo que no concurre en el caso de autos, por tanto, se ha vulnerado dicha norma legal. De otra parte, se advierte que los demandados efectuaron una rectificación de área desmesurada y carente de justificación razonable, de un área de 174.90 M2 a 367.97 M2, en cuyo caso la ley determina: *cuando el área real sea superior a la registrada sólo procederá el trámite cuando exista certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada*, lo que fue imposible presentar y demostrar a los demandados, pues los propietarios primigenios del inmueble en mayor extensión don José Macedo Arévalo y Manuela Gonzales Gonzales seguían manteniendo, conservando la propiedad del terreno ubicado en la colindancia del lado izquierdo del predio vendido a su hijo el demandado Kinler Macedo Gonzales y otra; por consiguiente la superposición de la rectificación de área era indiscutible y evidente.

Igual suerte corre la escritura pública de fecha 12 de diciembre del año 2008 y acto jurídico que contiene, denominada **aclaración**, totalmente vinculada a la anterior, en el que ya no intervienen los colindantes, mucho menos el



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

colindante por el lado izquierdo José Macedo Arévalo y esposa, por tanto la nueva rectificación del área vendida de 198.80 M2 a un área de 168.27 M2, y la independización en nuevas partidas electrónicas, al no contar con sus intervenciones, no sólo, no surte efecto jurídico alguno, sino que se trata de netos actos ilícitos, cuya finalidad como ya se tiene antes demostrado, es anexarse el bien inmueble de propiedad de la demandante, subsumiéndose también este acto jurídico en la causal de nulidad prevista en el artículo 219° inciso 4 del Código Civil.

En lo concerniente a la causal de simulación invocada.- La misma debe declararse infundada por cuanto, los demandados no han tratado de aparentar la existencia de un acto jurídico sin la intención de celebrarlo; muy por el contrario mediante los actos jurídicos inválidos por ellos celebrados, han alcanzado los efectos jurídicos por ellos deseados, incluir, anexar, vía ilegal rectificación de áreas, la propiedad que pertenece a la demandante, de manera que esta causal de nulidad, al no encontrarse dentro de los alcances de lo dispuesto en el artículo 196° del Código Civil, deviene en totalmente infundada.

En lo concerniente a la causal de no revestir la forma prescrita bajo sanción de nulidad, la misma debe declararse infundada por cuanto los actos jurídicos que cuestiona en la demanda, han sido fraccionados en sendas escrituras públicas, formalidad legal que en consecuencia ha sido observada. Pero más aún, esta causal debe desestimarse por cuanto la



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

demandante lo sustenta de manera expresa en el hecho, que la compradora no ha cumplido con el mandato de la ley de probar la procedencia del dinero; requisito que no se encuentra contemplado como elemento estructural o requisito en el artículo 140° del Código Civil, por lo mismo no está contemplado como causal de nulidad expresa en el artículo 219° del Código Civil; por lo que se advierte por el Juzgador que esta causal de nulidad del acto jurídico propuesta por la actora, carece de sustento de hecho y de derecho, deviniendo en completamente infundada.

5.- APELACIÓN⁸

Los codemandados Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín, interponen recurso de apelación sosteniendo lo siguiente:

2.1 El juez yerra al calificar de manera subjetiva la supuesta intencionalidad de su parte para apoderarse de un bien ajeno, sin tomar en cuenta que Registros Públicos y la Municipalidad Provincial de San Martín también debieron ser emplazados con la demanda dada su actuación en la calificación de los actos jurídicos que se inscribieron y el manejo de la inicial información catastral del predio en cuestión, respectivamente.

⁸ Página 453.



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- Resulta errado que el juez haya indicado que debieron intervenir en la rectificación de áreas José Macedo Arévalo y Marcela Gonzáles Gonzáles, y no Beder Dávila Dávila, dado que no se acredita en autos que los primeros (en tanto colindantes) le hayan vendido su predio a este último. Sin embargo, se ha obviado que el área a rectificar es respecto del predio inscrito (174.90 m²) y no de otro de mayor extensión (367.97 m²); y en cuyo procedimiento han intervenido los reales colindantes declarando de mutuo acuerdo las reales dimensiones y colindancias del predio antedicho, atendándose a la normativa pertinente que determina el trámite a seguir. De ese modo, siendo que una de las escrituras públicas impugnadas era de aclaración, resulta errado que se indique la misma deviene en nula por no haber intervenido en ellas todas las partes.

- Finalmente, debe tenerse en cuenta que resulta por demás sospechoso que la actora haya demandado a sus propios padres para que le otorguen la escritura pública de una compraventa que supuestamente le habrían hecho ellos a su favor, cuando por su propia declaración estos manifiestan que nunca le vendieron nada, conforme está documentado en autos; a lo cual debe sumarse la omisión por parte del juez de lo establecido en el artículo 1135° del Código Civil, y que la adquisición hecha por María Rosío Coronel Quintana fue de buena fe al no haber participado de la rectificación de áreas en la escritura pública respectiva.



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

6.- SENTENCIA DE VISTA⁹:

REVOCARON LA SENTENCIA apelada contenida en la resolución número treinta y seis, de fecha veintiséis de octubre de dos mil diecisiete, que declaró fundada en parte la demanda; y **REFORMANDOLA**, declararon **INFUNDADA** la misma.

Fundamentos:

- Ante la alegación de la parte recurrente de que tanto Registros Públicos como la Municipalidad Provincial de San Martín también debieron ser emplazados con la presente demanda dada su actuación en el trámite registral y en el manejo de información catastral sobre el predio en cuestión, respectivamente, se tiene que la misma deviene en insubsistente debido a la preclusión para las partes de referirse directa o indirectamente a la validez de la relación jurídico procesal una vez dictado el auto de saneamiento por parte del juez, conforme a lo establecido en el artículo 465° de Código Procesal Civil.

- La demandante Nelly Macedo Gonzales pretende oponer a los demandados Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín un supuesto derecho

⁹ Página 513.



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

sustentado en un título del año 1996, el cual resulta posterior al que determinó luego la inscripción en Registros Públicos de la titularidad que por su parte aquellos tenían desde el año 1994 (la que en modo alguno fue discutida por la actora) y que trajo consigo su habilitación para realizar las modificaciones, rectificaciones y transferencias subsiguientes, ello no sólo configura la preferencia del derecho de los demandados Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín respecto del predio inscrito en la partida 11032888 (según se tiene del asiento C01 de la misma) frente al que dice tener la accionante sobre el mismo bien conforme al artículo 1135° del Código Civil, sino también la carencia de objeto de pronunciarse sobre la validez de un acto jurídico que no ha sido materia de discusión en este proceso y que –en buena cuenta– legitima a los propietarios para realizar actos posteriores dentro de sus facultades, todo lo cual hace que este extremo de lo demandado devenga en infundado.

- Sobre la nulidad de la escritura pública de aclaración de áreas e independización celebrada entre las partes antes indicadas por ante la propia notaría con fecha 12 de diciembre de 2008, se tiene que al haberse determinado la legitimidad de Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín como propietarios del predio inscrito en la partida N° 11032888, resulta por demás insubsistente cualquier cuestionamiento a lo que ellos hayan hecho en ejercicio de su derecho debidamente inscrito (más aún si el supuesto derecho invocado por la demandante les resulta inoponible por las



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

razones antes expuestas), y consecuentemente, resulta infundada la demanda en este extremo también.

- En cuanto a la cancelación de la inscripción registrada en el asiento B00002 de la partida N° 11032888 de los Registros Públicos de Tarapoto (donde corre la inscripción de la antedicha rectificación de área, subdivisión, independización y cierre de partida), así como de las partidas de independización de lotes N° 11048376 a favor de María Rosío Coronel Quintana, y N° 11048377 a favor de Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín: dado el carácter accesorio de tales peticiones frente a las pretensiones antedichas en los puntos anteriores, se colige que éstas también devienen en inatendibles.

7.- RECURSO DE CASACIÓN¹⁰:

La Suprema Sala mediante resolución de fecha quince de mayo de dos mil diecinueve, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, por las causales: **a) Infracción normativa procesal de**

¹⁰ Página 524.



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil; b) Infracción normativa material del inciso 3 del artículo 140, inciso 4 del artículo 219 y artículo 1362 del Código Civil; y, c) Infracción normativa material del artículo 1135 del Código Civil; al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ella en la decisión impugnada.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

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.- En el caso de autos, se ha declarado la procedencia del recurso de casación por las infracciones normativas de carácter procesal y material denunciadas; corresponde, por tanto, efectuar el análisis en primer término de la causal procesal, pues de verificarse que con ella se ha producido la



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

afectación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o del debido proceso del impugnante, corresponderá casar la resolución impugnada y proceder conforme al artículo 396 del Código Procesal Civil, para efectos de su subsanación por las instancias de mérito, caso en el cual carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto a la causal material.

TERCERO.- Para sustentar su recurso de casación, la recurrente, denuncia y sostiene, en estricto, que se ha resuelto la controversia de manera arbitraria y contraviniendo el derecho a un debido proceso, específicamente, sin una debida motivación de la decisión al no existir una fundamentación jurídica ni una justificación del porque este caso, sobre nulidad de acto jurídico se encuentra inmerso dentro de los supuestos del artículo 1135 del Código Civil, referido a la concurrencia de acreedores de bien inmueble. Asimismo, señala que mediante las Escrituras Públicas de fecha diez de octubre de dos mil ocho y doce de diciembre de dos mil ocho, sobre rectificación de área, desmembración y compraventa, los codemandados Kinler Macedo Gonzáles y Lleny Sangama Saurín de manera ilícita se apropiaron del predio de propiedad de la demandante, que se encontraba debidamente definido en sus colindancias, para anexarlo a otro, y en el mismo acto lo venden a su codemandada María Rosío Coronel Quintana, a pesar que conocían perfectamente que el predio materia de rectificación de áreas solo tenía ciento setenta y cuatro punto noventa metros cuadrados (174.90m²) y no los



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

trescientos sesenta y siete punto noventa y siete metros cuadrados (367.97m²) resultantes de la que se efectuó en contravención de la Ley número 27333, conforme lo observó el Juez de primera instancia, siendo que además la compradora y codemandada María Rosío Coronel Quintana obró con mala fe; todo lo cual implicaba la aplicación de la causal de nulidad de acto jurídico del inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, para la resolución de la controversia, siendo evidente además la infracción del artículo 1362 de dicho texto legal. Finalmente, alega que en la sentencia de vista se ha aplicado el artículo 1135 del Código Civil, no obstante que esta norma está referida a la concurrencia de acreedores de bien inmueble, resolviéndose el caso como si se tratase de un proceso sobre mejor derecho de propiedad.

CUARTO.- El artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado consagra como principio rector dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración. Tal es así que la vigencia de este principio ha sido motivo de desarrollo por parte de nuestro legislador en diversas normas con



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

rango de ley, que imponen al Juzgador el deber de actuar en respeto a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, dejando en claro el derecho de las personas a un proceso que se desarrolle con estas garantías.

QUINTO.- En cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el Caso Flor Freire vs. Ecuador, Fundamento 182, ha desarrollado el derecho a una resolución motivada como garantía implícita contenida en el artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos, de la siguiente manera: "182. La motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada a la recta administración de justicia, que le garantiza a los ciudadanos el derecho a ser juzgados por las razones que el derecho otorga, a la vez que brinda credibilidad a las decisiones judiciales en una sociedad democrática. En virtud de lo cual las decisiones que adopten los órganos internos de los Estados que puedan afectar derechos humanos deben de estar motivadas, de lo contrario serían decisiones arbitrarias. La motivación de un fallo y de ciertos actos administrativos debe permitir conocer cuáles son los hechos, motivos y normas en las que se basó el órgano que lo dictó para tomar su decisión de modo que se pueda desechar cualquier indicio de arbitrariedad, a la vez que les demuestra a las partes que estas han sido oídas en el marco del proceso. Además, debe mostrar que han sido



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado. Por todo lo anterior, la Corte ha concluido que el deber de motivación es una de las "debidas garantías" incluidas en el artículo 8.1. del debido proceso [...]"

En el ámbito interno, el deber de motivar las resoluciones judiciales se encuentra regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, garantizando 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.

SEXTO.- Establecidos los fundamentos sobre el debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, corresponde analizar si la recurrida cumple con ellos. Se aprecia que la Sala de mérito ha expuesto la fundamentación



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de los agravios efectuados los apelantes contra la sentencia de primera instancia, detalla, efectúa un análisis y se pronuncia sobre cada uno estos, habiéndose señalado los medios probatorios tomados en cuenta, así como se advierte que los mismos fueron valorados en forma conjunta y, finalmente, expone las conclusiones probatorias y justificaciones para formarse convicción y arribar a la decisión emitida, por lo que se concluye que la sentencia recurrida no existe infracción al debido proceso y esta se encuentra acorde a los estándares de motivación establecidos por la Corte Interamericana de Derecho Humanos y el Tribunal Constitucional antes glosados, fundamentos por los cuales deviene en infundado este extremo del recurso.

SÉTIMO.- Ahora bien, corresponde emitir pronunciamiento sobre las denuncias efectuadas en las causales materiales. La recurrente sostiene que se ha resuelto la controversia de manera arbitraria y contraviniendo el derecho a un debido proceso, específicamente, sin una debida motivación de la decisión al no existir una fundamentación jurídica ni una justificación del porque este caso, sobre nulidad de acto jurídico se encuentra inmerso dentro de los supuestos del artículo 1135 del Código Civil, referido a la concurrencia de acreedores de bien inmueble. Asimismo, señala que mediante las Escrituras Públicas de fecha diez de octubre de dos mil ocho y doce de diciembre de dos mil ocho, sobre rectificación de área, desmembración y compraventa, los codemandados Kinler Macedo Gonzáles y Lleny Sangama



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Saurín de manera ilícita se apropiaron del predio de propiedad de la demandante, que se encontraba debidamente definido en sus colindancias, para anexarlo a otro, y en el mismo acto lo venden a su codemandada María Rosío Coronel Quintana, a pesar que conocían perfectamente que el predio materia de rectificación de áreas solo tenía ciento setenta y cuatro punto noventa metros cuadrados (174.90m²) y no los trescientos sesenta y siete punto noventa y siete metros cuadrados (367.97m²) resultantes de la que se efectuó en contravención de la Ley número 27333, conforme lo observó el Juez de primera instancia, siendo que además la compradora y codemandada María Rosío Coronel Quintana obró con mala fe; todo lo cual implicaba la aplicación de la causal de nulidad de acto jurídico del inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, para la resolución de la controversia, siendo evidente además la infracción del artículo 1362 de dicho texto legal. Finalmente, alega que en la sentencia de vista se ha aplicado el artículo 1135 del Código Civil, no obstante que esta norma está referida a la concurrencia de acreedores de bien inmueble, resolviéndose el caso como si se tratase de un proceso sobre mejor derecho de propiedad.

OCTAVO.- De la revisión de autos, se advierte que la sentencia de vista revocó la sentencia apelada por los siguientes fundamentos:

“6.1.6 En consecuencia, siendo que la demandante Nelly Macedo Gonzales pretende oponer a los demandados Kinler Macedo Gonzales y Lleny



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Sangama Saurín un supuesto derecho sustentado en un título del año 1996, el cual resulta posterior al que determinó luego la inscripción en Registros Públicos de la titularidad que por su parte aquellos tenían desde el año 1994 (la que en modo alguno fue discutida por la actora) y que trajo consigo su habilitación para realizar las modificaciones, rectificaciones y transferencias subsiguientes, ello no sólo configura la preferencia del derecho de los demandados Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín respecto del predio inscrito en la partida 11032888 (según se tiene del asiento C01 de la misma) frente al que dice tener la accionante sobre el mismo bien conforme al artículo 1135° del Código Civil, sino también la carencia de objeto de pronunciarse sobre la validez de un acto jurídico que no ha sido materia de discusión en este proceso y que –en buena cuenta– legitima a los propietarios para realizar actos posteriores dentro de sus facultades, todo lo cual hace que este extremo de lo demandado devenga en infundado.

6.2 *Sobre la nulidad de la escritura pública de aclaración de áreas e independización celebrada entre las partes antes indicadas por ante la propia notaría con fecha 12 de diciembre de 2008, se tiene que al haberse determinado la legitimidad de Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín como propietarios del predio inscrito en la partida N° 11032888, resulta por demás insubsistente cualquier cuestionamiento a lo que ellos hayan hecho en ejercicio de su derecho debidamente inscrito (más aún si el supuesto derecho invocado por la demandante les resulta inoponible por las*



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

razones antes expuestas), y consecuentemente, resulta infundada la demanda en este extremo también.”

Esto es, en buena cuenta, declararon infundada la demanda en virtud de la aplicación del artículo 1135° del Código Civil, referido a la concurrencia de acreedores de bien inmueble y, además, por cuanto resulta insubsistente cualquier cuestionamiento a lo que los demandados hayan hecho en ejercicio de su derecho inscrito.

NOVENO.- Analizando el caso de autos, se tiene que se solicita la nulidad de la Escritura Pública de Rectificación de Área, Desmembración y Compra y Venta de fecha diez de octubre de dos mil ocho celebrado entre los codemandados, así como de su aclaratoria de fecha doce de diciembre del mismo año, por cuanto, según refiere la demandante, los emplazados en forma dolosa han procedido a unir a su lote el suyo, haciendo parecer que se tratara de un solo predio, pese a que el lote colindante era de su propiedad. Estando a ello, se advierte de la Partid Registral N° 11032888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto que mediante Escritura Pública de fecha veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro, los señores José Macedo Arévalo y Manuela Gonzales Gonzales transfieren a favor de Kinler Macedo Gonzales y Lleny Sangama Saurín (codemandados) el inmueble ubicado con frente principal al Jr. San Martín, cuadra 10, en el barrio Partido Alto, distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Martín en un área de 174.90 metros cuadrados, teniendo como linderos: por el frente: 5.30 ml, colindando con el Jr. San Martín cuadra 10; por la derecha: entrando con 33.00 ml, colindando con propiedad de Israel Flores Pinedo; por la izquierda: entrando con 33.00 ml, **colindando con propiedad de José Macedo Arévalo y esposa Manuela Gonzales de Macedo**; por el fondo o respaldo: 5.30 ml, colindando con propiedad de Emilia Pinedo Chávez.

De ello, se advierte que, en efecto, los vendedores José Macedo Arévalo y esposa Manuela Gonzales de Macedo (padres de la demandante y del codemandado Kinler Macedo Gonzales) conservaban la propiedad del terreno colindante con el lado izquierdo del área transferida a los codemandados.

DÉCIMO.- Con posterioridad, mediante contrato de compraventa de fecha veintiséis de setiembre de mil novecientos noventa y seis, los señores José Macedo Arévalo y esposa Manuela Gonzales Gonzales transfieren a la demandante el inmueble ubicado en Jr. San Martín N° 1021, distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín, precisando que el total del terreno encierra un área de 201.00 metros cuadrados, el cual **colinda por el costado derecho con el inmueble de Kinler Macedo Gonzales.**

Así, se advierte que los vendedores transfirieron a la accionante el bien inmueble que colindada con el de los emplazados, cuya titularidad habían



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

conservado, concluyéndose, en consecuencia, que los predios en cuestión son colindantes.

DÉCIMO PRIMERO.- Precisado ello, se tiene que mediante la Escritura Pública de fecha diez de octubre de dos mil ocho, materia de nulidad, los emplazados rectificaron el área del predio transferido a su favor conforme a lo expuesto, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11032888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, de 174.90 a 367.97 metros cuadrados. De la tramitación de la misma hasta lograr su inscripción en Registros Públicos, se advierte que:

i) Se ha vulnerado lo dispuesto en el inciso a) del artículo 13.1 de la Ley N° 27333 modalidad *por mutuo acuerdo*, por cuanto **no ha sido suscrito por todos los colindantes propietarios como exige la ley**, pues el colindante del terreno del lado **izquierdo** entrando, no es Beder Dávila Dávila cuyo título de propiedad no consta, sino **son propietarios-colindantes por el lado izquierdo don José Macedo Arévalo y esposa** (luego su hija, la demandante Nelly Macedo Gonzales).

ii) De igual forma se ha vulnerado lo dispuesto en el inciso b) del artículo 13.1 de la Ley N° 27333 que ordena que la rectificación de área sólo procede, **siempre y cuando la rectificación del área real sea igual o inferior a la registrada en la partida**, presupuesto de hecho normativo que no concurre



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

en el caso de autos, por tanto, se ha vulnerado dicha norma legal, pues se advierte que los demandados efectuaron una rectificación de un área de 174.90 metros cuadrados a 367.97 metros cuadrados, en cuyo caso la ley determina: *cuando el área real sea superior a la registrada sólo procederá el trámite cuando exista certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada*, lo cual no ha ocurrido, por cuanto el terreno colindante por el lado izquierdo del que era materia de rectificación se encontraba bajo la esfera patrimonial de la demandante.

En tal sentido, se advierte que existió un fin ilícito en la celebración de dicha Escritura Pública, por cuanto ello se habría efectuado a fin de incrementar injustificada y arbitrariamente el área del lote transferido originariamente, el cual asciende a 174.90 metros cuadrados y, de esa forma, poder transferir a la codemandada María Rosío Coronel Quintana una porción del mismo e independizar los inmuebles resultantes. Así, debe tenerse en consideración que, al derivar la Escritura Pública de Aclaración de fecha doce de diciembre del dos mil ocho de la analizada precedentemente, y al encontrarse totalmente vinculada a esta, corresponde, de igual modo, declararse su nulidad.

DÉCIMO SEGUNDO.- Por lo expuesto, se advierte que la justificación efectuada por la Sala Superior para revocar la sentencia apelada, no es acertada, pues el caso de autos no se trata de la concurrencia de acreedores



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de un bien inmueble a quienes un mismo acreedor se obligó a entregarlo, sino que queda claro que se trataban de predios distintos y, además, lo que es materia de dilucidación es la nulidad de acto jurídico, no la titularidad de los bienes en cuestión. Aunado a ello, se debe tener en consideración que el derecho de propiedad no es absoluto, sino que tiene límites y uno de estos lo constituye el no vulnerar derechos de terceros, lo que ha ocurrido en el presente caso, por lo que no podía sostenerse que resultaba por demás insubsistente cualquier cuestionamiento a lo que los demandados hayan hecho en ejercicio de su derecho debidamente inscrito como afirmó en el fundamento 6.2 de la sentencia de vista. En tal sentido, se advierte la configuración de las causales materiales denunciadas, por lo que corresponde amparar el recurso de casación.

IV. DECISIÓN

Por estas consideraciones, en aplicación del segundo párrafo del artículo 396° del Código Procesal Civil; declararon:

a) FUNDADO el recurso de casación interpuesto por **Nelly Ysabel Macedo Gonzáles**; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista, de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho, expedida por la Sala Civil Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín; que revocó la sentencia apelada de fecha veintiséis de octubre de dos mil diecisiete que



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

resolvió declarar fundada en parte la demanda; y, reformándola, declaró infundada la misma.

b) Actuando en sede de instancia: CONFIRMARON la sentencia apelada de fecha veintiséis de octubre de dos mil diecisiete, que declaró **fundada en parte** la demanda sobre Nulidad de acto jurídico y cancelación de inscripción registral.

c) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Nelly Ysabel Macedo Gonzáles, sobre nulidad de acto jurídico; *y los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Cunya Celi**.-

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

CUNYA CELI

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDIAS FARFÁN



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

CASACIÓN N° 4279-2018

**SAN MARTÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Msm/Jja