



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

**CASACIÓN 2855-2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SUMILLA:** "Al declararse fundada la demanda y disponer el Otorgamiento de la Escritura Pública del inmueble sublitis la Sala Superior no advirtió que el Juez de la causa inobservó que la parte demandante carecía de los requisitos elementales para tener como válida la legitimidad para obrar, pues Rolando Ramos Anicama a la fecha que adjudicó el lote no contaba con facultades de representatividad acorde a lo resuelto en la ejecutoria suprema de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y uno que declaró no haber nulidad en la sentencia de vista que confirma la decisión apelada que declaró nula la sesión conjunta efectuada por los Consejos de Administración y Vigilancia de la Asociación realizada el doce de junio de mil novecientos setenta y nueve, nula la escritura de ratificación de fecha veinte de junio de dicho año y nulo el nombramiento de Rolando Ramos Anicama como Presidente del Consejo de Administración para el periodo mil novecientos setenta y nueve a mil novecientos ochenta y dos".

Lima, veintiuno de agosto  
de dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número dos mil ochocientos cincuenta y cinco – dos mil catorce en audiencia pública de la presente fecha y producida la votación conforme a ley procede a emitir la siguiente sentencia. -----

**I.- MATERIA DEL RECURSO:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por **César Augusto Sandoval Nizama** contra la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que revoca la apelada que declara fundada la demanda y reformando la misma la declara infundada la incoada. -----

**II.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** -----

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha ocho de enero de dos mil quince declaró procedente el recurso de casación interpuesto por: a) **Infracción normativa de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y 161, 200 y 1409 inciso 2 del Código Civil**, al respecto alega la parte recurrente que se ha vulnerado su derecho a la Tutela Judicial Efectiva y a la debida motivación de las resoluciones judiciales al haber declarado la



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

**CASACIÓN 2855-2014  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

ineficacia de un acto oneroso en un proceso sumarísimo; **b) Infracción Normativa de los artículos 103 de la Constitución Política del Perú de mil novecientos noventa y tres y 187 de la Constitución Política del Perú de mil novecientos setenta y nueve, así como el Artículo VI del Título Preliminar Código Procesal Constitucional;** refiere el impugnante que se ha vulnerado el principio constitucional de irretroactividad pues si contrastamos la fecha de la Ejecutoria Suprema que data del treinta de enero de mil novecientos noventa y uno la cual declaró nulo el Asiento Registral de Otorgamiento de Poderes con el Contrato de Adjudicación de fecha ocho de enero de mil novecientos ochenta y tres se evidencia que la aplicación de los efectos de dicha ejecutoria suprema se dan en forma retroactiva; y, **c) Infracción normativa de los Artículos III y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y de los artículos 231 y 1412 del Código Civil;** señala que la Sala Superior no ha tomado en cuenta el hecho de no existir ningún reclamo durante el tiempo transcurrido desde la entrega de la posesión del bien *sublitis* esto es el veinticinco de mayo de dos mil once produciéndose con ello una confirmación tácita de haber renunciado a la acción de anulabilidad del acto jurídico de adjudicación del lote de terreno *sublitis*. -----

**III.- CONSIDERANDO: -----**

**PRIMERO.-** Que, en el caso de autos corresponde precisar que por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso<sup>1</sup> pues este ha de sustentarse en motivos previamente señalados en la ley es decir puede interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma considerándose como motivos de casación por infracción de la ley la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso así como la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia mientras los motivos por quebrantamiento de la forma

<sup>1</sup> **Monroy Cabra, Marco Gerardo**, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359



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

**CASACIÓN 2855-2014  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

aluden a las infracciones en el procedimiento<sup>2</sup> en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley sin embargo ésta puede darse en la forma o en el fondo y habiéndose declarado procedente la denuncia casatoria por ambas causales en principio deben examinarse las mismas a efectos de determinar si merecen ser amparadas por cumplir los requisitos que el ordenamiento procesal exige. -----

**SEGUNDO.-** Que, si bien la parte recurrente sostiene como sustento de su denuncia que la sentencia recurrida adolece de una debida motivación por cuanto se pronuncia sobre la ineficacia de un acto oneroso vulnerando con ello el principio de irretroactividad pues no se toma en cuenta que la ejecutoria suprema emitida el treinta de enero de mil novecientos noventa uno que anuló el asiento registral de otorgamiento de poderes fue dada con posterioridad a la emisión del contrato de adjudicación del inmueble *sublitis*, sin embargo debe considerarse que el recurso extraordinario de casación por su carácter eminentemente formal y excepcional exige al justiciable saber adecuar los agravios que invocan a las causales que para dicha finalidad se encuentran taxativamente determinadas en la norma procesal. -----

**TERCERO.-** Que, no obstante lo indicado y al haberse concedido el recurso de casación por la infracción normativa procesal y material de la revisión y análisis de autos resulta manifiesto que se ha incurrido en grave afectación del principio de congruencia procesal contemplado en el Artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil al evidenciarse la existencia de un vicio procesal que hace imposible emitir pronunciamiento respecto a las afirmaciones en las cuales sustenta su pretensión casatoria la parte recurrente, por cuanto las mismas están orientadas a cuestionar aspectos de fondo. -----

**CUARTO.-** Que, el artículo 50 inciso 6) del Código Procesal Civil concordante con la norma contenida en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial establecen que *los magistrados tienen la*

<sup>2</sup> De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Juridicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, p. 222



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

**CASACIÓN 2855-2014  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

*obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad respetando los principios de jerarquía de las normas y de congruencia por lo que corresponde a esta Sala Suprema verificar si efectivamente en el decurso del proceso se cumplen con las disposiciones alegadas. -----*

**QUINTO.-** Que, al respecto el artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú establece que el debido proceso asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo facultándola a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un juez responsable y competente constituyendo además la motivación de las resoluciones judiciales una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias aspecto que también ha sido establecido por el Tribunal Constitucional en el fundamento jurídico número once de la sentencia número 1230-2003-PCH/TC<sup>3</sup>. -----

**SEXTO.-** Que, el derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva conforme lo señala Priori es el derecho que tiene todo sujeto de derecho de acceder a un órgano jurisdiccional para solicitar la protección de una situación jurídica que se alega está siendo vulnerada o amenazada a través de un proceso dotado de las mínimas garantías luego del cual se expedirá una resolución fundada en derecho con posibilidad de ejecución<sup>4</sup>. En ese contexto cabe agregar que la efectividad de la tutela jurisdiccional no sólo requiere de técnicas y

<sup>3</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional “el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial previendo que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso posición que guarda relación con lo expuesto en la sentencia número 1230-2003.PCH/TC Fundamento jurídico número once, al indicar que, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Norma Fundamental garantiza que los jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los llevó a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. De ese modo la exposición de las consideraciones en que se sustenta el fallo debe ser expresa clara legítima lógica y congruente

<sup>4</sup> **Priori, Pozada Giovanni.** La Efectiva Tutela Jurisdiccional de las situaciones jurídicas materiales hacia una necesaria reivindicación de los fines del proceso- Revista Jus et veritas. Año XIII



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

**CASACIÓN 2855-2014  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

procedimientos adecuados para la tutela de los derechos fundamentales sino de técnicas procesales idóneas para la efectividad de cualquiera de los derechos. -----

**SÉTIMO.**- Que, entonces el acto inicial de la actividad jurisdiccional ante el pedido de tutela jurídica es **la calificación de la demanda** la cual dependerá de si la misma cumple con los presupuestos procesales necesarios para la validez de la relación jurídica procesal y de la invocación de las condiciones de la acción requeridas para emitir pronunciamiento sobre la pretensión procesal contenida en la demanda. -----

**OCTAVO.**- Que, asimismo al calificar la demanda **el juez debe definir la existencia de la legitimidad para obrar de la parte demandante, debiendo tenerse** en cuenta que la norma procesal exige que invoque tener legitimidad para obrar como titular del derecho conforme lo señala el Artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil. -----

**NOVENO.**- Que, de lo acontecido en el decurso del presente proceso se advierte lo siguiente: **a)** Del Asiento 1 de la Partida Registral número 012021633 es de verse que por Escritura Pública de fecha **veinticinco de agosto de mil novecientos setenta y nueve** se ratificó como Presidente de la Asociación de Vivienda “Los Huertos de la Molina” a Rolando Ramos Anicama inscribiéndose dicho acto en los Registros Públicos el **ocho de agosto de mil novecientos ochenta y tres**; **b)** Del Asiento 2 de la citada partida registral se aprecia que por Escritura Pública de **once de enero de mil novecientos ochenta y dos** se acordó en Asamblea General realizada el trece de diciembre de mil novecientos ochenta y uno desconocer a Rolando Ramos Anicama como Presidente del Consejo de Administración de la Asociación, inscribiéndose dicho acto el ocho de agosto de mil novecientos ochenta y tres; **c)** Según Contrato de Adjudicación de fecha **ocho de enero de mil novecientos ochenta y tres** la Asociación de Vivienda “Los Huertos de la Molina” representada por Rolando Ramos Anicama con poderes registrados en



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

**CASACIÓN 2855-2014  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

el asiento 1 de la ficha registral número 4387 adjudicó el lote de terreno ubicado signado como Lote 20 de la manzana "C" con un área de mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados (1480 m<sup>2</sup>) a favor de César Augusto Sandoval Nizama; **d)** Del asiento número 13 de la Partida Registral número 02021633, se observa que el Juez del Décimo Octavo Juzgado Civil de Lima, por sentencia de fecha **trece de febrero de mil novecientos ochenta y seis** declaró fundada la demanda y en consecuencia nulo el primer asiento registral inscribiéndose dicho acto el doce de marzo de mil novecientos ochenta y seis; **e)** Del asiento registral número 15 de la partida en referencia se advierte que el Juez del Décimo Juzgado Civil de Lima por sentencia de fecha **veintitrés de mayo de mil novecientos ochenta y seis** declaró la nulidad de la sesión conjunta efectuado por los Consejos de Administración y Vigilancia de la Asociación el doce de junio de mil novecientos setenta y nueve, nula la Escritura Pública de ratificación de fecha veinte de junio de dicho año y nulo el nombramiento de Rolando Ramos Anicama como Presidente del Consejo de Administración para el periodo mil novecientos setenta y nueve a mil novecientos ochenta y dos inscribiéndose dicho acto el cuatro de agosto de mil novecientos ochenta y siete; y, **f)** Del asiento veinticuatro se advierte que por resolución de fecha **treinta de enero de mil novecientos noventa y uno** la Sala Civil de la Corte suprema declaró no haber nulidad en la resolución de vista de fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y seis que confirma la apelada que declaró fundada en parte la demanda y en consecuencia nulo y sin ningún efecto el asiento 1 en la parte en la que aparece Rolando Ramos Anicama como dirigente inscribiéndose dicho acto el quince de julio de mil novecientos noventa y uno. -----

**DÉCIMO.-** Que, en este contexto se aprecia que al declararse fundada la demanda y en consecuencia disponer el Otorgamiento de la Escritura Pública del inmueble ubicado sobre el Lote 20 de la Manzana "O" con un área de mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados (1,480 m<sup>2</sup>) de la Asociación de Vivienda Los Huertos de la Molina, el Juez de la causa inobservó que la parte



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

**CASACIÓN 2855-2014  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

demandante carecía de los requisitos elementales para tener como válida la legitimidad para obrar, pues que a la fecha en que Rolando Ramos Anicama - Presidente de la citada Asociación- le adjudicó el citado lote no contaba con facultades de representatividad para disponer del mismo acorde a lo resuelto en la ejecutoria suprema expedida el treinta de enero de mil novecientos noventa y uno que declaró no haber nulidad en la sentencia de vista que confirma la decisión apelada por el juez de primera instancia que declaró nula la sesión conjunta efectuada por los Consejos de Administración y Vigilancia de la Asociación realizada el doce de junio de mil novecientos setenta y nueve, nula la escritura de ratificación de fecha veinte de junio de dicho año y nulo el nombramiento de Rolando Ramos Anicama como Presidente del Consejo de Administración para el periodo mil novecientos setenta y nueve a mil novecientos ochenta y dos inscribiéndose dicho acto el cuatro de agosto de mil novecientos ochenta y siete, aspecto que la Sala Superior al revocar la apelada y declararla infundada tampoco ha tomado en cuenta pues erróneamente emitió pronunciamiento sobre el fondo de la litis razones por las cuales debe declararse fundado el recurso de casación y, nula la sentencia de vista y en sede de instancia revocar la apelada y reformando declararla improcedente, careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre las infracciones invocadas. -----

Por las consideraciones expuestas y a tenor de lo establecido por el artículo 396 inciso 4 del Código Procesal Civil declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **César Augusto Sandoval Nizama**, consecuentemente **CASARON** la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que revoca la apelada que declara fundada la demanda y reformando la misma la declara infundada y **actuando en sede de instancia REVOCARON** la apelada que declara **infundada** la demanda y **reformando** la misma la declararon **improcedente**; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por César Augusto Sandoval



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

**CASACIÓN 2855-2014  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Nizama con la Asociación de Vivienda Las Casuarinas de la Molina sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia de la Jueza Suprema Señora Cabello Matamala Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**MIRANDA MOLINA**

**CALDERÓN PUERTAS**

AAG/JMT/CRR

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**Dr. ALVARO CÁCERES PRADO**  
Secretario(e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

12 AGO 2016