



SENTENCIA
CASACIÓN N° 7991-2017
LIMA SUR

SUMILLA: El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva comprende el derecho a que el fallo se cumpla, esto es, la efectiva ejecución de las providencias judiciales, entendiéndose el principio de la intangibilidad de las sentencias firmes como presupuesto para el cumplimiento de las resoluciones judiciales. Siendo que en el caso concreto al haberse dilucidado en anterior proceso mediante sentencia firme y con autoridad de cosa juzgada, lo que es materia de discusión -nulidad del contrato de dación en pago y su aclaratoria- la parte demandante carece de interés para obrar.

Lima, veintiocho de marzo
de dos mil diecinueve

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

I. VISTA; la causa siete mil novecientos noventa y uno – dos mil diecisiete; con el acompañado; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Arias Lazarte, Toledo Toribio, Bermejo Ríos y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto el veinticinco de noviembre de dos mil quince, por la demandante **Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur Sociedad Anónima** (en lo sucesivo “TISUR”), obrante de fojas ochocientos once a ochocientos veintisiete, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cinco, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, obrante de fojas seiscientos ochenta y nueve a seiscientos noventa y siete, que **revocó** la sentencia apelada expedida por el Juzgado Transitorio Mixto de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante resolución número dieciséis, de



SENTENCIA
CASACIÓN N°7991-2017
LIMA SUR

fecha treinta de octubre de dos mil catorce, obrante de fojas quinientos setenta y nueve a quinientos noventa y nueve, que declaró infundada la demanda; y, **reformándola**, la declaró **improcedente**.

2. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Mediante resolución de fecha catorce de agosto de dos mil diecisiete, de fojas doscientos trece a doscientos diecinueve del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la Inmobiliaria accionante, por las siguientes causales:

a) Infracción normativa por inaplicación del artículo 139 numeral 5 de la Constitución Política del Perú y del Principio *Tantum Apellatum Quantum Devolutum*. Se alega que, la sentencia de vista contiene un grave defecto de motivación, concretamente una deficiente motivación externa (justificación en sus premisas), pues se declara improcedente la demanda en la medida que consideró que no se había acreditado ser titular del inmueble transferido mediante la dación en pago; por otro lado, considera que se debe advertir la falta de confrontación y razonamiento lógico de la afirmación contenida en la sentencia impugnada, afirmación que además es el sustento de la improcedencia de la demanda. Asimismo, señala que para la resolución cuestionada la sola existencia de dos partidas diferentes determina que estemos en presencia de dos predios distintos sin apoyar su afirmación en ningún hecho fáctico o en algún argumento jurídico. Así pues, se advierte que la sentencia impugnada no explica cuál es la justificación externa del razonamiento en virtud de la cual llega a determinar que no se está en presencia del mismo predio, tampoco constata su afirmación con los argumentos alegados por las partes ni con los documentos y planos que adjuntaron a su escrito de demanda. Finalmente, sobre este primer punto manifiesta que la sentencia impugnada ha establecido que no se ha demostrado que exista superposición entre las partidas por lo que la demandante no tiene legitimidad para obrar, es por eso que la falta de motivación es realmente grave, ya que la afirmación “no se ha probado la superposición”, no tiene ninguna justificación. En cuanto al Principio *Tantum*



**SENTENCIA
CASACIÓN N°7991-2017
LIMA SUR**

Apellatum Quantum Devolutum, menciona que la Sala Superior ha analizado y sustentado su decisión sobre la base de una cuestión que no ha sido alegada, es decir, ha resuelto sobre un asunto que escapa a la materia de debate en el presente proceso; y que, el recurso de apelación de fecha cinco de diciembre de dos mil catorce cuestionó la sentencia contenida en la resolución número dieciséis, por temas de fondo relativos a las causales de nulidad del acto jurídico; pues ninguno de los recursos de apelación interpuestos cuestionaron la propiedad de la demandante sobre el inmueble materia del contrato de dación en pago ni tampoco la falta de legitimidad para obrar de la demandante. Precisa que, el cuestionamiento respecto de la falta de legitimidad para obrar fue controversia superada al expedirse la resolución que declaró infundadas las excepciones formuladas por la contraparte.

b) Infracción normativa por inaplicación del artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Perú. Se sostiene que, lo resuelto por la sentencia impugnada implica un recorte a su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva debido a que presupone que la empresa no tiene interés para obrar en este proceso porque según considera la superposición argumentada debe ser previamente resuelta en sede administrativa, para que luego recién culminado el procedimiento administrativo se pueda alegar la superposición en sede judicial. La Sala Superior se refiere al procedimiento de cierre de una partida por duplicidad regulado en los artículos 56 a 63 del Reglamento de los Registros Públicos; sin embargo, no existe norma alguna que señale que previamente a interponer una demanda donde se alegue una superposición de partidas, debe antes recurrirse al procedimiento administrativo. En este extremo la sentencia impugnada se equivoca e incurre también en un defecto de motivación en el que se sustenta para declarar la improcedencia de la demanda.

II. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Antecedentes procesales de relevancia.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 7991-2017
LIMA SUR

Previo al control objetivo de legalidad que compete a esta Sala Suprema, deviene pertinente realizar un sucinto recuento de las principales actuaciones vinculadas con el desarrollo de la presente causa judicial:

1.1. Mediante escrito presentado el veintiuno de julio de dos mil diez, de fojas setenta y uno a ciento seis, subsanado por escrito de fojas doscientos noventa y uno, *TISUR*, interpuso **demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico de Dación en Pago**, planteando como petitorio: Pretensión principal: la nulidad del acto jurídico de dación en pago contenido en la escritura pública de fecha dieciséis de julio de dos mil nueve, celebrada por la Comunidad Campesina de Cucuya a favor de la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, aclarado mediante escritura pública de fecha doce de octubre de dos mil nueve; a través del cual se transfiere el inmueble de mil doscientos dieciséis punto cero ciento treinta y dos hectáreas (1,216.0132 has) ubicado en las Pampas de Mamay e inscrito en la Partida N° 11069102 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; y Pretensión subordinada: la declaración de ineficacia del acto jurídico de dación en pago, al implicar una transferencia de propiedad de bien ajeno. La accionante sustenta su petitorio argumentando que: a) el contrato de dación en pago incurre en causal de fin ilícito, desde que las celebrantes conocían que la recurrente ostenta la propiedad de los terrenos “E” y “F” y entre aquellas y la recurrente se han iniciado diversos procesos judiciales sobre el predio *sub materia*; pretendiendo despojarla de su propiedad; b) el contrato de dación en pago incurre en simulación absoluta, dado que las celebrantes no revelan ningún acto adicional a la simple declaración contenida en la escritura pública del dieciséis de julio y doce de octubre de dos mil nueve, que acredite la celebración del acto jurídico, es inexistente la contraprestación consistente en la labor realizada por Sumac Pacha con cargadores frontales y camiones; c) la causal de contravención al orden público también se configura desde que el derecho de propiedad de la recurrente respecto del área de ciento once punto setenta y tres hectáreas (111.73 has), ubicadas al interior de los predios de mayor extensión inscritos en las Partidas Electrónicas N°s 4908698 y 11068897, se encuentra acreditado con las propias Partidas Registrales y si bien el predio *sub materia* consigna una partida registral a nombre de la vendedora, debe señalarse que



SENTENCIA
CASACIÓN N° 7991-2017
LIMA SUR

por Resolución N° 034-99-ORLC/TR se precisó la existencia de discrepancia de ubicación entre el plano perimétrico y el plano de ubicación, originando que se denegara a Sumac Pacha la inscripción de una primera compra venta de setenta y dos punto cuarenta y cinco hectáreas (72.45 has). Asimismo Cucuya no puede acreditar la ubicación del terreno y es por ello que ninguna de las transferencias a favor de Sumac Pacha aparece inscrita. También señala que, el contrato contraviene la forma prescrita por cuanto no cumple con la formalidad prevista en los artículos 156 y 167 numeral 1 del Código Civil; y, d) la ineficacia del contrato se presenta desde que Cucuya carece de facultades para otorgar la propiedad del bien *sub materia*, dado que en la Resolución N° 034-99-ORLC/TC se precisa que la Partida Registral del inmueble ha experimentado sucesivos cierres y que Cucuya no ha cumplido con consignar el área remanente; por lo que no existe certeza de que sea la verdadera propietaria.

1.2. La *Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha*, a través de su Presidente, mediante escrito presentado el dieciséis de marzo de dos mil once, de fojas cuatrocientos once a cuatrocientos veinte, **absuelve la demanda**, argumentando principalmente que: a) el inmueble reclamado no ha pertenecido al Distrito de San Bartolo, menos al Distrito de Lurín, por lo que las nulidades solicitadas devienen en improcedentes, ya que la propiedad de la actora es distinta en su ubicación; b) no se acredita en qué ha consistido el fin ilícito o acto simulado o la contravención el orden público; y, c) el acto jurídico comprende solo áreas de dominio público de propiedad de Cucuya, siendo que el Estado a través de la Resolución Directoral del veintisiete de febrero de mil novecientos setenta y nueve aprobó los planos del total del área de la Comunidad Campesina de Cucuya en setenta y dos mil trescientos cincuenta y seis punto noventa y cinco hectáreas (72,356.95 has).

1.3. La *Comunidad Campesina de Cucuya*, representada por su Presidente, **contesta la demanda** mediante escrito presentado el veintiséis de enero de dos mil doce, de fojas cuatrocientos cuarenta y cuatro a cuatrocientos cincuenta y uno, subsanado por escrito de fojas cuatrocientos cincuenta y nueve. Expone sustancialmente que: a) la pretensión de nulidad debe declararse fundada,



SENTENCIA
CASACIÓN N°7991-2017
LIMA SUR

desde que la recurrente cuenta con títulos coloniales y ancestrales, originados en el año de mil seiscientos y otorgados el veintiocho de octubre de mil setecientos cuarenta y seis, protocolizado por procedimiento judicial el treinta y uno de marzo de mil novecientos veintitrés e inscrito su dominio el año de mil novecientos ochenta y cuatro; b) los títulos de propiedad de la recurrente prevalecen frente a los ilegales títulos que ostenta la demandante; y c) la pretensión de ineficacia deviene en infundada, en razón de que existe una superposición de títulos entre el Estado y la recurrente. Siendo que la recurrente jamás acordó en Asamblea General disponer de las mil doscientas dieciséis punto cero ciento treinta y dos hectáreas (1,216.0132 has) a favor de Sumac Pacha, no existiendo manifestación de voluntad por parte de la recurrente, por lo que la dación en pago y su aclaratoria deben ser declaradas nulas.

1.4. El Juzgado Transitorio Mixto de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur emitió **sentencia de primera instancia** mediante **resolución número dieciséis**, de fecha treinta de octubre de dos mil catorce, obrante de fojas quinientos setenta y nueve a quinientos noventa y nueve, declarando **infundada la demanda**. El Juzgado fundamentó su decisión en base a los siguientes razonamientos principales: i) en las escrituras públicas del dieciséis de julio y la Aclaración del doce de octubre del año dos mil nueve, se advierte que concurren la manifestación de voluntad; ii) la Comunidad Campesina de Cucuya es propietaria registral del predio desde el año de mil novecientos ochenta y cuatro y lo es desde épocas coloniales y en ese sentido, es que transfirió el inmueble, por lo que existe manifestación de voluntad del propietario transferente dentro del marco de legalidad y por ello no existe fin ilícito; iii) no existe evidencia de que la transferencia haya sido simulada, más aún, si la compradora se encuentra en el ejercicio directo de su derecho de propiedad; iv) al celebrarse las escrituras públicas *sub materia* no se ha incurrido en violación de normas imperativas, desde que Sumac Pacha ha adquirido el terreno de su anterior propietaria, la Comunidad Campesina de Cucuya; adquisición que ha sido de buena fe y, si bien existe una serie de sucesivos cierres parciales por superposición con otras partidas registrales, ello no es materia de nulidad de acto jurídico; y v) en cuanto a la ineficacia de acto jurídico, habiéndose sustentado en los mismos



SENTENCIA
CASACIÓN N°7991-2017
LIMA SUR

fundamentos y causales de la nulidad de acto jurídico, que han sido desestimados, por las mismas razones y no existiendo fundamento ni medio probatorio distinto que conlleva a un razonamiento distinto, también deviene en infundada y que, siendo la tercera pretensión una de carácter accesorio a la principal, también resulta desestimable.

1.5. Ante las **apelaciones** formuladas por la *Comunidad Campesina de Cucuya y TISUR*, mediante recursos presentados el veintiocho de noviembre y cinco de diciembre de dos mil catorce, de folios seiscientos dos a seiscientos nueve y de folios seiscientos quince a seiscientos treinta y dos respectivamente, contra la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur emitió **sentencia de vista**, mediante resolución número cinco, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, de fojas seiscientos ochenta y nueve a seiscientos noventa y siete, **revocando** la sentencia apelada que declaró Infundada la demanda; y, **reformándola**, la declaró **improcedente**. Expresa la Sala Superior entre sus principales razonamientos que: *i)* conforme se desprende de los documentos actuados la parte accionante acredita su titularidad sobre los Grupos de Terrenos E y F, los que de acuerdo a las Partidas Registrales N^{os} 49048698 y 11068897, se ubican en el Distrito de San Bartolo y San Pedro de Lurín, sin embargo, el predio materia del contrato de dación en pago se ubica en el Distrito de Punta Hermosa y aparece inscrito en la Partida N° 11069102, por lo que no se verifica que la demandante ostente titularidad sobre el terreno que ha sido materia de dación en pago o que ejerza algún derecho real sobre el mismo que lo faculte accionar judicialmente a efectos de obtener una decisión favorable, dado que se trata de predios que se ubican en distritos diferentes; *ii)* sobre la alegación de superposición de dichas Partidas Registrales respecto del área *sub materia*, y consiguiente afirmación de titularidad sobre el predio transferido, siendo que en el caso de autos no se ha demostrado fehacientemente tal situación habilitante para accionar, evidencia que la actora no está legitimada para obtener una decisión sobre el fondo de la controversia que plantea, careciendo de manifiesto interés para obrar, por cuanto previamente requiere dilucidarse tal eventual superposición en la vía administrativa, por lo que en aplicación de lo previsto en



**SENTENCIA
CASACIÓN N°7991-2017
LIMA SUR**

los incisos 1 y 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil, la demanda deviene en improcedente; y *iii*) resulta nulo el concesorio de apelación concedido a la Comunidad Campesina de Cucuya, desde que la sentencia impugnada le resulta favorable. Agrega que, la Sala Civil en el Proceso N°0093-2010 ha declarado la nulidad del contrato de dación en pago y su aclaratoria de fechas dieciséis de julio y doce de octubre de dos mil nueve, proceso en el que se determinó que el terreno materia del proceso es de propiedad del Estado.

SEGUNDO: Consideraciones previas sobre el recurso de casación.

2.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, debe recalarse que esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, constituyendo más bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

2.2. Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso¹, debiendo sustentarse en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento

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



SENTENCIA
CASACIÓN N° 7991-2017
LIMA SUR

de la forma. Se consideran 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 de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso², por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

2.3. Sobre la infracción procesal debe anotarse que esta se configura cuando en el desarrollo de la causa no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han soslayado o alterado actos del procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano judicial deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en claro quebrantamiento de la normatividad vigente y de los principios procesales.

TERCERO: Análisis de las infracciones normativas de naturaleza procesal.

Hechas las precisiones que anteceden y antes de ingresar propiamente al examen de las causales casatorias de naturaleza procesal denunciadas, es pertinente traer a colación algunos apuntes a manera de marco legal, doctrinal y jurisprudencial sobre los principios constitucionales que emergen **de los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, que permitirán una mejor labor casatoria de esta Sala Suprema en relación a los agravios denunciados, así tenemos:

3.1. En cuanto al **derecho al debido proceso**, diremos que 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

² De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, p. 222.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 7991-2017
LIMA SUR

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 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.

3.2. Sobre la **motivación de las resoluciones judiciales**, Roger Zavaleta Rodríguez en su libro “La Motivación de las Resoluciones Judiciales como Argumentación Jurídica”³, precisa que: *“Para fundamentar la decisión es indispensable que la conclusión contenida en el fallo responda a una inferencia formalmente correcta (justificación interna). Su observancia, sin embargo, no se limita a extraer la conclusión de las premisas predispuestas, pues también comprende una metodología racional en la fijación de aquellas (justificación externa). En lo posible las premisas deben ser materialmente verdaderas o válidas, según el caso, a fin de garantizar la solidez de la conclusión. En caso contrario esta no podría ser más fuerte que las premisas. Una decisión judicial está motivada si, y solo si, es racional. A su vez, una decisión es racional si, y solo si, está justificada interna y externamente. Mientras la justificación interna expresa una condición de racionalidad formal, la justificación externa garantiza racionalidad sustancial de las decisiones judiciales. (...)”*.

3.3. Por su parte, el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 1480-2006-AA/TC, ha puntualizado que: *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de*

³ Roger E. Zavaleta Rodríguez, “La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica”, Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL 2014, pp. 207-208.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 7991-2017
LIMA SUR

las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios. En tal sentido, (...) el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión solo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. Esto, porque en este tipo de procesos al juez constitucional no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos de constatar si esta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos”.

CUARTO: Hechas las anotaciones que preceden y como se ha precisado en la parte expositiva de este pronunciamiento, la Inmobiliaria casante ha denunciado la infracción normativa por **inaplicación del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y del principio de tantum apelatum quantum devolutum**, expresando argumentos conexos que se dirigen a obtener una declaración de nulidad de la sentencia de vista recurrida; por lo que en ese contexto y, al amparo de los principios de economía procesal y dirección del proceso, dichas infracciones serán absueltas en conjunto.

4.1. Dirigidos en ese propósito, partimos señalando que las causales procesales denuncian en común que la sentencia de vista recurrida contiene una deficiente motivación externa al no justificar por qué se considera que la recurrente no es titular del predio *sub materia* y por qué la existencia de dos partidas registrales determina que se traten de dos predios distintos, afirmaciones hechas sin haberse constatado con los argumentos de las partes ni con los documentos presentados. Tampoco se justifica la afirmación de improbanza respecto de que



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7991-2017
LIMA SUR**

exista superposición de Partidas Registrales y que, por ello la recurrente no tiene legitimidad para obrar. Se agrega que, la Sala Superior ha resuelto un asunto no alegado y que no forma parte del debate, pues en el recurso de apelación se cuestionó lo relacionado a las causales de nulidad, y no, sobre la propiedad de la recurrente ni su legitimidad para obrar, lo que fue resuelto en el cuaderno de excepciones. Se afecta la tutela jurisdiccional efectiva desde que se presume que la recurrente no tiene interés para obrar porque la superposición de Partidas Registrales debe ser resuelta previamente en la vía administrativa, no obstante que no existe norma que señale que la interposición de la demanda, donde se alegue una superposición de partidas, deba establecerse previamente en vía administrativa.

4.2. Como se ha reseñado en los antecedentes de la presente resolución, la Sala Superior de instancia declaró improcedente la demanda, respaldándose básicamente en dos argumentos: **a)** la falta de legitimidad para obrar de la demandante, al no haber demostrado la titularidad respecto del predio objeto de la dación en pago ubicado en el Distrito de Punta Hermosa y los de la actora en los Distritos de San Bartolo y San Pedro de Lurín; además de no haberse demostrado fehacientemente la existencia de superposición de Partidas Registrales; y **b)** la falta de interés para obrar de la demandante, por cuanto previamente es necesario dilucidarse en la vía administrativa la eventual superposición de partidas registrales. En síntesis, la decisión inhibitoria se funda en la falta de legitimidad e interés para obrar de la demandante; por lo que sobre ello se centrará el presente control objetivo de legalidad.

4.3. La falta de legitimidad para obrar y la falta de interés para obrar constituyen presupuestos de admisibilidad de la demanda, puesto que sin su presencia no existiría proceso, ya que determinan condiciones esenciales para el inicio del proceso. En ese entendido, cuando se plantea la legitimidad para obrar activa lo que alude, en particular, es la capacidad legal de la parte demandante para interponer su acción y plantear su pretensión, a efectos de que la judicatura examine y verifique tal condición para admitir la demanda; por consiguiente, la legitimidad para obrar viene a constituirse en la posición habilitante en la que se



SENTENCIA
CASACIÓN N° 7991-2017
LIMA SUR

encuentra una persona para poder plantear determinada pretensión en un proceso; así, tendrá legitimidad para obrar, en principio, quien en un proceso **afirme ser titular del derecho que se discute**. En el caso de las acciones judiciales de nulidad de acto jurídico, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 220 del Código Civil: *“La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por **quienes tengan interés** o por el Ministerio Público. Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta”* (resaltado agregado), y sobre, el interés para obrar, el artículo VI del Título Preliminar del Código Civil, acota: *“Para ejercitar o contestar una acción es necesario **tener legítimo interés económico o moral**”*. Obsérvese que la norma jurídica no especifica expresamente que la legitimidad para obrar en los procesos nulificantes de actos jurídicos requiera necesariamente haber intervenido en el acto jurídico cuestionado, bastando la existencia de interés, por lo cual incluso el precepto legal citado faculta al órgano jurisdiccional la declaración de oficio de nulidad; y, es en esa línea, que esta Sala Suprema ha señalado que: “considerar que no existe interés para obrar para objetar un acto jurídico, por la nula participación en su celebración, constituye en una clara afectación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva”.⁴

4.4. En el caso concreto, contrariamente a lo afirmado por la Sala Superior, esta Sala Suprema advierte que la empresa Inmobiliaria demandante sí tiene legitimidad para obrar, desde que aquella conforme al texto de la demanda y por reiterados argumentos ha mantenido la afirmación de que respecto de los terrenos de su propiedad, conformado por los Grupos de Terrenos “E” (Partida Electrónica N° 11068897 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima) y “F” (Partida Electrónica N° 49048698 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima), la parte demandada ha celebrado un contrato de dación en pago, que comprende la traslación de mil doscientos dieciséis punto cero ciento treinta y dos hectáreas (1,216.0132 has) de los grupos de terrenos de su propiedad, resultando que el área supuestamente transferida mediante el contrato de dación en pago se encontraba superpuesta con terrenos de propiedad de la actora.

⁴ Casación N° 2513-2013-Lasmbayeque, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 30 de diciembre de 2014.



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7991-2017
LIMA SUR**

4.5. Siendo que el material probatorio presentado por la demandante ha estado orientado a acreditar dicha afirmación; en ese sentido, no obstante que la recurrente no participó en el negocio jurídico cuestionado; sin embargo, atendiendo al marco legal invocado en el punto 4.3, es manifiesto el interés económico que ha motivado a la demandante a interponer la demanda de autos, quien –a su juicio– ha considerado que el área de mil doscientos dieciséis punto cero ciento treinta y dos hectáreas (1,216.0132 has), que son objeto de la escritura pública de dación en pago del dieciséis de julio de dos mil nueve y su aclaratoria del doce de octubre de dos mil nueve, se encuentra superpuesta a los grupos de terrenos de su propiedad “E” y “F”. En tales términos queda claro que lo afirmado por la Sala Superior en cuanto señala que la recurrente carece de legitimidad para obrar no encuentra respaldo legal, por cuanto su basamento – falta de acreditación de titularidad respecto del predio objeto de la dación en pago y de la superposición alegada– no constituyen argumentos idóneos para sostener la falta de legitimidad para obrar, en los términos que este presupuesto procesal ha sido entendido.

4.6. Sin perjuicio de ello, es menester anotar que la judicatura de trámite, a través de la resolución número cuatro de fecha ocho de agosto de dos mil trece, de fojas ochenta y ocho a noventa y dos del cuaderno de excepciones, examinó la excepción de falta de legitimidad para obrar planteada por la codemandada Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, resolviendo por su infundabilidad al considerar que la demandante invoca interés y legitimidad para obrar al fundar su petitorio en la existencia de superposición entre el predio materia del contrato de dación en pago con los predios identificados en los Grupos “E” y “F”, de propiedad de la demandante; decisión que no fue objeto de impugnación alguna, quedando consentida. Fundamentación que se alinea con lo que la norma y la jurisprudencia nacional citadas precedentemente han precisado respecto del presupuesto procesal de la legitimidad para obrar, que escapa a todo análisis referido a la probanza de las afirmaciones hechas por los sujetos procesales. En ese orden de ideas, es que la recurrente se encuentra con legitimidad para hacer uso de su derecho de acción respecto de las pretensiones postuladas en el presente proceso.



**SENTENCIA
CASACIÓN N°7991-2017
LIMA SUR**

4.7. Ahora bien, respecto del principio de *Tantum Apellatum Quantum Devolutum* que se denuncia ha sido inaplicado al caso concreto, debemos señalar al respecto que dicho aforismo se encuentra contenido en el artículo 370 del Código Procesal Civil y deriva del principio de congruencia, a través del cual se establece la competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior, desde que lo que se denuncie como agravio comportará la materia que el apelante solicita que la Sala Superior revise y para esta significará la base objetiva respecto de lo que emitirá pronunciamiento e importará el ejercicio de los poderes para resolver de forma congruente la materia objeto del recurso.

4.8. En esa precisión, debemos partir señalando que la inaplicación normativa revela el supuesto aquel en el que el Juez omite la aplicación de una norma al caso concreto, la cual resulta indispensable para la solución de la controversia, determinando que la decisión adoptada en la sentencia recurrida resulte diferente de la acogida; siendo que en el caso particular, la recurrente si bien ha identificado la norma que considera ha sido inaplicada, empero, no ha sustentado justificadamente el motivo de aplicación de la norma, cuyo texto ciertamente no se encuentra vinculado con lo que es materia de debate en los presentes actuados, referidos a la nulidad de acto jurídico de dación en pago y, en ese contexto, la denunciada inaplicación normativa carece de consistencia.

4.9. Establecido lo anterior, se tiene que el control de legalidad que corresponde a esta Sala de Casación no se agota en ello, toda vez que, no puede escapar del presente análisis jurídico el reclamo por el que se denuncia que la Sala Superior resuelve sobre una cuestión no alegada por las impugnantes en sus respectivos recursos, como son los temas relacionados a la titularidad de la demandante respecto del predio objeto de la dación en pago, cuya nulidad se pretende y su legitimidad para accionar. Sobre el particular, ciertamente se corrobora de los textos de los recursos de apelación interpuestos por la Comunidad Campesina de Cucuya y la recurrente, que no contienen agravios referidos a los temas señalados; sin embargo, la actuación funcional de la Sala Superior al revisar nuevamente los presupuestos procesales de la demanda se ha amparado en la



SENTENCIA
CASACIÓN N° 7991-2017
LIMA SUR

disposición contenida en el último párrafo del artículo 121 del Código Procesal Civil, del que se desprende que excepcionalmente el Juez, a través de la sentencia, puede pronunciarse sobre la validez de la relación jurídica procesal, expresando las razones que lo llevaron a dicha actuación; presupuestos que se han visto cumplidos por el Colegiado Superior desde que en el fallo recurrido se expresan las razones que motivaron a la Sala de instancia a revisar nuevamente lo concerniente a los presupuestos procesales de la demanda y emitir un pronunciamiento inhibitorio; por lo que estando a las circunstancias anotadas, el error normativo denunciado no se configura en el caso concreto; por lo que este extremo del recurso también debe desestimarse.

4.10. Finalizando la labor casatoria en el extremo analizado del recurso, debe precisarse que en relación a la deficiente motivación externa por falta de justificación de las premisas empleadas en la sentencia de vista, alegándose que no se ha explicado cómo la Sala Superior llega a la conclusión que la recurrente no es titular del predio materia de la dación en pago objeto de nulidad y que no existe constatación con los argumentos expuestos por las partes ni con la documentación que estas han presentado; se advierte en puridad, una intención modificatoria de la conclusión arribada por la Sala de mérito, asumida en base a las pruebas ofrecidas, admitidas y actuadas, implicando una revaloración de los documentos aportados, lo que es un aspecto ajeno al debate en sede extraordinaria, teniendo en cuenta las finalidades del recurso de casación previstas en el artículo 384 del Código Procesal Civil, ceñidas a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República. Por las razones expuestas, este extremo del recurso deviene en **infundado**.

QUINTO: En lo concerniente a la causal casatoria por ***infracción normativa por inaplicación del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú***, que incide sobre la afectación a la tutela jurisdiccional efectiva, al presumirse que la recurrente no tiene interés para obrar, desde que la superposición de áreas alegada debe ser resuelta previamente en la vía administrativa, tenemos que partir señalando que en atención a lo examinado



SENTENCIA
CASACIÓN N° 7991-2017
LIMA SUR

respecto de la legitimidad para obrar de la recurrente, se ha determinado concretamente que sí cumple dicho presupuesto procesal, sin embargo, no es ajeno a la presente revisión lo afirmado por la Sala de Apelación en el fundamento 9 de la sentencia de vista, referido a que en un proceso anterior seguido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –Expediente N° 0093-2010– mediante sentencia de vista de la misma Sala Superior se ha declarado la nulidad del contrato de dación en pago y su aclaratoria contenidas en las escrituras públicas del dieciséis de julio y doce de octubre de dos mil nueve, respectivamente, actos jurídicos que también son materia de análisis en la presente causa.

5.1. Tal circunstancia nos trae a colación la figura de la cosa juzgada en relación con la tutela jurisdiccional efectiva. El numeral 2 del artículo 139 de la Carta Fundamental señala expresamente respecto de la cosa juzgada que: *“Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada (...)”*, redacción normativa que también trae a luz la característica de inmutabilidad de la que gozan las resoluciones que adquieren la calidad de cosa juzgada, donde dicha invariabilidad se traduce en la imposibilidad de que Jueces y Salas una vez que hayan dictado sus resoluciones, puedan variarlas en algún extremo, fuera de los supuestos y los cauces legalmente establecidos para ello.

5.2. En esa misma línea, el Tribunal Constitucional en el fundamento 4 de la sentencia recaída en el Expediente N° 01569-2006-PA/TC, ha establecido que: *“El derecho a la tutela jurisdiccional (...) garantiza, entre otros aspectos, que una sentencia con calidad de cosa juzgada sea cumplida en su términos. Como consecuencia de ello, se desprende, por un lado, una mandato de que las autoridades cumplan lo ordenado o declarado en ella en sus propios términos y, por otro, una prohibición que cualquier autoridad, incluida la jurisdiccional, deje sin efecto las sentencias y, en general, resoluciones que detentan la calidad de cosa juzgada (...). Esto último resulta relevante en el caso ya que ello implica que si un juez deja sin efecto una sentencia con calidad de cosa juzgada se*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 7991-2017
LIMA SUR

habría afectado el derecho a la tutela jurisdiccional de la persona cuya pretensión dicha sentencia ha estimado". En virtud a ello, es manifiesta la vinculación que existe entre la inmutabilidad de la cosa juzgada con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, desde que el proceso tiene por finalidad solucionar un conflicto jurídico o incertidumbre jurídica y, si ello no pudiera cumplirse o ejecutarse carecería de sentido el proceso.

5.3. Si se comprende que la tutela judicial efectiva no solo implica el derecho a la ejecución y cumplimiento de las resoluciones, sino también el respeto a la firmeza de las mismas y, a la invariabilidad de las posiciones en ellas declaradas, se comprendería que la cosa juzgada mantiene un fundamento lógico del derecho de acceso a la justicia, por lo que su desconocimiento implicaría violar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

5.4. Precisado ello, tenemos que conforme fluye de autos, de fojas seiscientos setenta y siete a seiscientos ochenta y uno, corre copia de la sentencia de vista número nueve, de fecha veintiocho de abril de dos mil dos quince, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur en el Expediente N° 0093-2010, en el que se decidió revocar la sentencia apelada, que declaró infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico, interpuesta por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN y, reformándola, la declaró fundada, en consecuencia *"(...) **Nulo, y sin efecto legal, el testimonio de la escritura pública de dación en pago que otorga la Comunidad Campesina de Cucuya, a favor de la Asociación Agropecuaria Sumac Pacha, de fecha 16 de julio del 2009, y su aclaración de fecha 12 de octubre del 2009, (...)**"*.

Decisión que fue objeto de recurso de casación interpuesto por la codemandada Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, el mismo que fue declarado improcedente mediante auto calificadorio de fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciséis emitido en la Casación N° 16406-2015-LIMA SUR, que se tiene a la vista⁵; en ese sentido, la sentencia de vista emitida en la causa judicial N° 0093-

⁵ Pronunciamiento obtenido de la página Web del Poder Judicial.



**SENTENCIA
CASACIÓN N°7991-2017
LIMA SUR**

2010, ha puesto fin al asunto debatido, esto es, la nulidad del contrato de dación en pago y su aclaratoria, quedando firme y con autoridad de cosa juzgada, por lo que, lo decidido no puede ser dejado sin efecto ni modificado, ya sea por actos de terceros e, incluso de los mismos órganos jurisdiccionales que resolvieron el caso en el que se dictaron; en consecuencia, corresponde ajustarse a lo juzgado en el proceso anterior cuando tengan que decidir sobre una relación o situación jurídica respecto de la cual existe una sentencia firme; por lo que, en tales términos, debe declararse infundado el recurso de casación, por carecer la parte demandante de interés para obrar, desde que lo que es materia del petitorio de su demanda ha sido resuelto en un proceso anterior, declarándose la nulidad del contrato de dación en pago contenido en la escritura pública de fecha dieciséis de julio de dos mil nueve y su aclaratoria de fecha doce de octubre de dos mil nueve, que es el objeto del petitorio de la demanda de autos.

5.5. En esa perspectiva, queda claro para esta Sala Suprema, que el pronunciamiento inhibitorio de la Sala Superior, guarda coherencia y legalidad bajo el entendido que lo pretendido mediante el presente proceso ya ha sido dilucidado por el órgano jurisdiccional mediante sentencia de vista de fecha veintiocho de abril de dos mil quince emitido en el Expediente N°0093-2010, que ha quedado firme y con la autoridad de cosa juzgada, es decir, que los actos jurídicos cuestionados en esta causa ya fueron declarados nulos judicialmente, lo cual tiene efectos *erga omnes*; por lo que el recurso deviene en **infundado**.

III. DECISIÓN:

Por estas consideraciones y, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur Sociedad Anónima - TISUR**, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil quince, obrante de fojas ochocientos once a ochocientos veintisiete; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista dictada por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante resolución número cinco, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, obrante de fojas seiscientos ochenta y nueve a seiscientos noventa y



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°7991-2017
LIMA SUR**

siete; en los seguidos por Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur Sociedad Anónima – Tisur contra la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha y la Comunidad Campesina de Cucuya sobre nulidad de acto jurídico; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “*El Peruano*” conforme a ley; y los devolvieron. **Juez Supremo ponente: Bustamante Zegarra.**

S.S.

PARIONA PASTRANA

ARIAS LAZARTE

TOLEDO TORIBIO

BERMEJO RÍOS

BUSTAMANTE ZEGARRA

Mam/kly