



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

Debida motivación de las resoluciones judiciales:

El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales importa que los órganos judiciales resuelvan las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal.

Art. 139 inc. 5 de la Constitución Política

Lima, veintisiete de septiembre de dos mil veintidós.

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; vista la causa número tres mil quinientos ochenta y cinco - dos mil diecinueve, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Aranda Rodríguez, Bustamante Oyague, Cunya Celi, Echevarría Gaviria y Ruidías Farfán; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1. RECURSO DE CASACIÓN

Es materia de conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto a folios mil ochenta y dos, por la parte demandante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], contra la sentencia de vista de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve, obrante a folios mil sesenta y ocho, que confirmando la sentencia apelada de fecha quince de febrero de dos mil dieciocho, obrante a folios mil once, declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico y fundada la demanda de reivindicación, con lo demás que contiene.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

2. CAUSALES DEL RECURSO

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha veintiocho de setiembre de dos mil veinte, obrante a folios sesenta y tres del cuaderno de casación, declaró la procedencia del recurso casatorio interpuesto, por las siguientes infracciones normativas:

- a) Infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política, I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.** Alegan que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, por cuanto, la Sala Superior está en la obligación de señalar y precisar los fundamentos fácticos y jurídicos que sustenten su decisión; señala que la sentencia recurrida mantiene la incertidumbre sobre la validez del acto jurídico de compra venta celebrados entre los codemandados, materia de nulidad;
- b) Infracción normativa de los artículos 971 inciso 1, 977, 978, 1537, 1538, 1539 y 1540 del Código Civil.** Afirman que para resolver la causal de falta de manifestación de la voluntad no se ha cumplido con invocar la respectiva disposición legal que ampare la decisión del Colegiado Superior; en cuanto a la causal de infracción al orden público y a las buenas costumbres se ampara aplicando erróneamente los artículos 1537 al 1540 del Código Civil. Al dictar la sentencia recurrida no se ha cumplido con aplicar lo dispuesto por los artículos 971 inciso 1 y 977 del Código Civil, pues en estricta aplicación de lo establecido por el artículo 971 del Código Civil, para disponer de bienes sujetos a copropiedad se requiere del concurso de todos los copropietarios, por lo que bastará que uno de ellos no intervenga para frustrar los efectos de dicho acto; y, además debe entenderse que los actos de uno de los copropietarios que importe el ejercicio de propiedad exclusiva conforme al artículo 978 del



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

Código Civil, solo deben ser actos de disposición jurídica y no de actos de disposición material, en razón del artículo 977 del Código Civil, el cual señala que el propietario solo puede disponer de su cuota ideal, en el presente caso, según la escritura pública materia de nulidad la codemandada [REDACTED] de [REDACTED] transfiere al codemandado [REDACTED] una parte material del bien común sin haberse producido la adjudicación señalada en el artículo 978 del Código Civil, afectándose el derecho de propiedad que corresponde a los recurrentes.

3. CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme señala el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364; de ahí que la función esencial de la Corte de Casación sea el control jurídico y no el reexamen de los hechos.

A decir de [REDACTED], "(...) la función principal es la -ya ilustrada- de control de la sentencia impugnada, que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma (...)”¹.

En ese sentido, es tarea de la Casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por

¹ TARUFFO, Michele (2005). El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación civil. Lima: Editorial Palestra; p. 174.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

la parte que provoca la intervención de la Corte de Casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto, debe quedar claro que el control que realiza la Casación es sobre el derecho y no sobre los hechos, las pruebas o su valoración.

SEGUNDO.- En el caso particular, esta Sala Suprema ha declarado la procedencia del recurso de casación por las causales de infracciones normativas procesal y material; teniendo en cuenta ello, conforme dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, cuando se declara fundado el recurso por la infracción de la norma procesal, se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita una nueva decisión, mientras que, si se declara fundado el recurso por la infracción de una norma de derecho material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación referida a la vulneración de las normas procesales.

TERCERO.- Es oportuno señalar que uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política, el cual garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

CUARTO.- También es preciso destacar que esta garantía constitucional ha sido acogida a nivel legal, a través de los artículos 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 27524, así como en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, normas que establecen que las resoluciones judiciales deben contener la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

QUINTO.- Asimismo, el máximo intérprete de la Constitución ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico. b) Falta de motivación interna del razonamiento, que se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

previamente el Juez en su decisión; y, por otro, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa. c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas, que se presenta cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. d) La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo. e) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la tutela judicial efectiva y, en concreto, el derecho a la debida motivación de las sentencias obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).²

Además, también debe observarse que el Tribunal Constitucional ha reconocido como otro vicio en la motivación a la motivación constitucionalmente deficitaria; que puede referirse a errores en la justificación de una decisión debido a la exclusión de un derecho fundamental (no se tuvo en cuenta un derecho que debió considerarse), a una mala delimitación de su contenido protegido (al derecho se le atribuyó un contenido mayor o menor al que constitucionalmente le correspondía) o a que la judicatura ordinaria realizó una mala ponderación al evaluar la intervención en un derecho fundamental³.

SEXTO.- Ahora bien, para efectos de realizar el control casatorio sobre la motivación de la sentencia de vista es necesario traer a colación, de manera sucinta, los hechos acontecidos en el presente caso, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

6.1. Objeto de la pretensión demandada: De la revisión de autos se constata que, mediante demanda de fecha veintiséis de diciembre de dos mil doce, Arlett Danitza Lechuga Corrales, Yandely Isabel Lechuga Corrales y Alexander Lechuga Corrales solicitan la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrado por [REDACTED] viuda de [REDACTED] a favor de [REDACTED] de un área de 184.80 m² (ciento ochenta y cuatro punto ochenta metros cuadrados) del inmueble urbano ubicado en la urbanización Santa Rosa de la Guardia Civil, manzana D, lote 13, distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, de fecha veintiocho

² Fundamento Jurídico N° 7 de la Sentencia N° 0728-2 008-PHC/TC dictada por el Tribunal Constitucional de fecha 13 de octubre de 2008.

³ Fundamento Jurídico N° 4 de la Sentencia N° 01747- 2013-AA/TC dictada por el Tribunal Constitucional de fecha 01 de julio de 2016.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

de enero de dos mil ocho, de propiedad de los demandantes, que ha sido denominado fracción de inmueble signado como 13-D-C, por las causales de falta de manifestación de voluntad y ser contrario a las normas de orden público y las buenas costumbres; asimismo, solicitan en forma acumulativa objetiva y originaria la reivindicación del citado predio a favor de los demandantes, con el objeto que se declare el mejor derecho de propiedad y se ordene al demandado que les restituya la posesión.

6.2. Dentro de los argumentos de la demanda, se sostiene que los actores y la demandada [REDACTED] viuda de [REDACTED] son copropietarios del inmueble urbano antes mencionado, el cual está debidamente inscrito en la Partida número 02036446 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral número X, Sede Cusco. Afirman, que por el régimen de copropiedad tienen derecho de propiedad sobre la totalidad del inmueble, y que para realizar cualquier acto de disposición o de transferencia de cualquier área se requiere la intervención de todos los copropietarios. Señalan que han adquirido la propiedad mediante Escritura Pública de compra venta de fecha doce de febrero de mil novecientos noventa y ocho, autorizado ante Notario Público Celso Fernández Puente de la Vega, mediante la cual la demandada [REDACTED] viuda de [REDACTED] transfirió a los demandantes el área de doscientos metros cuadrados (200 m²); precisando que en esta área existe construida una casa de dos plantas de adobe, con techo de tejas. Manifiestan que como aparece de la Escritura Pública materia de nulidad de fecha veintiocho de enero de dos mil ocho, celebrado entre los demandados [REDACTED] viuda de [REDACTED] y [REDACTED], se advierte que la transferencia de compraventa es de un área de ciento ochenta y cuatro punto ochenta metros cuadrados (184.80 m²) que se encuentra dentro de los doscientos metros cuadrados (200 m²) que pertenece a los demandantes; y que para efectos



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

de dicha transferencia se requería obligatoriamente la intervención de los demandantes, por tanto, se ha incurrido en nulidad por la causal de falta de manifestación de la voluntad. También refieren que dicho acto jurídico es contrario al orden público y las buenas costumbres toda vez que se ha transferido un bien ajeno, pues antes de realizar la transferencia a favor del demandado, dicho predio ya era de propiedad de los demandantes desde hace más de diez (10) años. Sobre la reivindicación, manifiestan que la compraventa efectuada a favor de los demandantes se encuentra debidamente inscrita en Registros Públicos; por tanto, el derecho de propiedad de aquellos es pleno, válido y debe mantenerse por haberlo adquirido bajo el principio de la buena fe registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil. Precisan que ante el Cuarto Juzgado Civil de Cusco los demandantes iniciaron juicio sobre división y partición del inmueble, siendo que en este proceso el demandado [REDACTED] se apersonó manifestando haber adquirido parte del predio, mediante la escritura pública de compraventa del veintiocho de enero de dos mil ocho; compraventa que no ha sido inscrita en Registros Públicos.

6.3. Contestación de la demanda: Mediante escrito de folios setenta y cuatro, la demandada [REDACTED] viuda de [REDACTED] contesta la demanda, solicitando que la misma sea declarada infundada, al sostener que, debido a un préstamo hipotecario que otorgó a su nuera, madre de los demandantes, [REDACTED], y para evitar un futuro embargo, la recurrente procedió otorgar en calidad de compraventa derechos y acciones de su propiedad a sus nietos los demandantes en fecha doce de febrero de mil novecientos noventa y ocho, aclarando que dicha escritura sólo fue ficta, desde que nunca recibió dinero alguno; es así que su nuera, madre de sus nietos, pese a tener conocimiento que el inmueble materia de controversia había sido vendido a tercera persona, procedió a inscribir la compra venta



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

ficta, pese a tener conocimiento que sus nietos ya no eran propietarios de los derechos y acciones que se les otorgó, ya que aquellos autorizaron mediante escritura pública de poder otorgada a su hermano Alexander Lechuga Corrales la venta de sus referidos derechos y acciones a favor de terceros, por lo que con ese poder solicitan a la recurrente intervenga en la venta del predio materia de litis a favor del demandado Hernán Edwin Chávez Pedraza, condiciones que constan en la Escritura Pública de compraventa de fecha veintiocho de enero de dos mil ocho; asimismo, afirma que con fecha veintiséis de enero de dos mil ocho suscribió un documento privado de resolución de venta con su nieto [REDACTED] [REDACTED] quien actuó en representación de sus hermanos, de cuyo conocimiento tenía la madre de sus nietos, agregando a ello que el dinero por la venta fue íntegramente depositado a la cuenta de sus nietos, dinero que sirvió para la compra de un departamento en la ciudad de Lima, toda vez que sus nietos estudiaban en dicha ciudad.

6.4. Por escrito de folios noventa y ocho, el demandado Hernán Edwin Chávez Pedraza contestó la demanda, sosteniendo que adquirió el predio materia de litis con fecha veintiocho de enero de dos mil ocho, con conocimiento de la Resolución de Alcaldía N° 660-20 07-A-GAJ-MDSS, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil siete, mediante la cual se autorizó a la señora [REDACTED] viuda de [REDACTED] la subdivisión del predio matriz; asimismo, en la partida registral del predio matriz constaba el derecho de propiedad de [REDACTED] de [REDACTED] como única propietaria; posesión de la fracción materia de venta a favor de la señora [REDACTED] de [REDACTED], por lo que el recurrente no tuvo inconveniente en tomar posesión del predio materia de compra, posesión que conserva hasta la fecha; asimismo, manifiesta que la parte demandante no precisa que la fecha de inscripción de la compraventa a su



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

favor es del diecinueve de diciembre de dos mil once, por tanto, no tenía conocimiento de dicha venta antes de comprarlo.

6.5. Sentencia de primer grado: El Segundo Juzgado Civil de Cusco, mediante sentencia de fecha quince de febrero de dos mil dieciocho, obrante a folios mil once, declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico y, fundada la demanda de reivindicación; en consecuencia, dispuso que el demandado restituya a favor de los demandantes los ciento ochenta y cuatro punto ochenta metros cuadrados (184.80 m²) del inmueble materia de litigio. Dicha decisión se sustentó, primordialmente, en que se encuentra acreditado que la demandada [REDACTED] de [REDACTED] vendió con fecha veintiocho de enero de dos mil ocho, a favor de su codemandado [REDACTED], la fracción signada con el número 13-D-C, integrante del inmueble número 13, de la APV Santa Rosa de la Guardia Civil de ciento ochenta y cuatro punto ochenta metros cuadrados (184.80 m²), predio que había sido objeto de subdivisión por Resolución de Alcaldía N° 660-2007-A-GAJ-MDSS; tramitada por la codemandada y sin la intervención de sus copropietarios; siendo ello así, la demandada [REDACTED] viuda de [REDACTED] no tenía derecho de propiedad, sobre la fracción 13-D-C, vendida a favor del demandado [REDACTED]; por tanto, no podía disponerlo libremente; no obstante ello, se tiene que el artículo 978 del Código Civil no sanciona con nulidad el acto de disposición de uno de los copropietarios, sobre una fracción del bien sujeto a copropiedad, sino que condiciona su validez al supuesto en que dicha fracción le sea adjudicada, como consecuencia de una futura división y partición; siendo ello así, se tiene que el acto jurídico de compraventa cuestionado no se encuentra dentro de los supuestos de falta de manifestación de voluntad y que sea contrario al orden público, y a las buenas costumbres; por tanto, este extremo de la demanda es declarado



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

infundado. En cuanto a la pretensión de restitución del inmueble, el Juez establece que el acto jurídico cuestionado no es un acto nulo, sino es ineficaz y su validez está condicionada a que, en una futura división y partición, la fracción vendida le sea asignada a la demandada [REDACTED] de [REDACTED]. Por tanto, el demandado [REDACTED], al basar su posesión en un acto ineficaz y sin validez a la fecha, se encuentra en forma indebida en posesión de una fracción del predio materia de autos, sin tener derecho eficaz alguno sobre el mismo, en virtud del mandato expreso del artículo 978 del Código Civil; en consecuencia, se encuentra en la obligación de devolver el predio a favor de los demandantes; en ese sentido, se tiene que se cumple con el presupuesto establecido en el artículo 923 del Código Civil, dado que se ha establecido que el demandado [REDACTED], se encuentra en posesión del inmueble, sin contar con un título que le permita estar en posesión de la fracción del inmueble materia de autos, ya que el que ostenta es ineficaz.

6.6. Recursos de apelación: Por escritos de folios mil veintiocho, la parte demandante constituida por [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] interpusieron recurso de apelación contra la sentencia, indicando que solo apelan del extremo que se declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico; señalan que el artículo. 978 del Código Civil, invocado por el Juez de la causa, no ha sido alegado por ninguna de las partes, por tanto, se infringe el principio de congruencia; asimismo, indican que, de acuerdo a los artículos 971 inciso 1 y 977 del mismo Código, el acto jurídico de compraventa a favor del demandado es nulo.

6.7. Asimismo, a folios mil treinta y ocho, el demandado [REDACTED] interpuso recurso de apelación, amparándose en lo dispuesto en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

6.8. Sentencia de vista: La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco expidió la resolución de vista impugnada de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve, obrante a folios mil sesenta y ocho, que confirmó la sentencia de primer grado de folios mil once.

SÉTIMO.- En tal sentido, para efectos de determinar si se ha infringido el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, el análisis deberá realizarse a partir del esquema argumentativo de la sentencia recurrida en casación. Así, se aprecia que, en dicha resolución la Sala Superior sustenta su decisión en las siguientes premisas y conclusiones:

7.1. Establece que los demandantes [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] adquirieron parte del inmueble de propiedad de su vendedora [REDACTED] de [REDACTED], determinando -de manera expresa- la parte del inmueble donde se ubican los doscientos metros cuadrados (200.00 m²) adquiridos, ello en virtud a la escritura pública de compraventa del doce de febrero de mil novecientos noventa y ocho; por tanto, los compradores al haber aceptado que adquirieron dicha parte del bien así de determinado, no pueden afirmar que son copropietarios a nivel de derechos y acciones.

7.2. Asimismo, señala que la mencionada escritura pública de compraventa a favor de los demandantes ha sido inscrita el veintiuno de febrero de dos mil doce, fecha desde la cual recién la copropiedad del inmueble era oponible a terceros por efecto de su inscripción de acuerdo al artículo 2012 del Código Civil.

7.3. De otra parte, establece que luego la demandada A [REDACTED] viuda de [REDACTED] vendió al demandado [REDACTED]



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

mediante contrato de compraventa del año dos mil ocho, aunque basado en el plano de la sub división aprobada por Resolución de Alcaldía N° 660-2007-A-GAJ-MDSS del año dos mil siete que luego fue dejada sin efecto, un área de ciento ochenta y cuatro punto ochenta metros cuadrados (184.80 m²) del inmueble de su propiedad, ubicado en la misma parte de aquel área de doscientos metros cuadrados (200 m²) que ya había sido vendido a los demandantes.

7.4. Luego de ello, la Sala de mérito anota que cuando el demandado [REDACTED] celebró el contrato de compraventa de una fracción de inmueble identificado como 13-D-C, de un área de ciento ochenta y cuatro punto ochenta metros cuadrados (184.80 m²), parte integrante del inmueble N° 13 de la manzana D, de la urbanización Santa Rosa de la Guardia Civil, distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, lo hizo cuando la compraventa realizada a favor de los demandantes no estaba inscrita registralmente; asimismo, existía la Resolución de Alcaldía N° 660-2007-A-GAJ-MDSS del veintiuno de diciembre de dos mil siete, que autorizó la división del inmueble referido que recién fue anulado mediante resolución que causó cosa decidida el trece de febrero de dos mil doce.

7.5. Asimismo, la Sala de mérito considera que la compraventa cuestionada es válida como tal, en tanto que, si bien se hizo en función de una división autorizada por la municipalidad que se declaró nula, persiste la venta -en todo caso- de un área de ciento ochenta y cuatro punto ochenta metros cuadrados (184.80 m²), pues como expuso está determinada, al margen de tal división municipal.

7.6. En virtud de ello, la Sala determina que estamos ante el escenario contemplado en el artículo 1135 del Código Civil, esto es, cuando el bien es



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha más antigua.

7.7. Luego de ello, procede analizar la pretensión de nulidad de acto jurídico por falta de manifestación de voluntad, concluyendo que dicha causal no se acredita, en atención a que la propietaria del cien por ciento del bien expresó su voluntad de venderle al demandado un área de ciento ochenta y cuatro punto ochenta metros cuadrados (184.80 m²), perfectamente determinados, respecto al área total de su inmueble de ochocientos cincuenta y tres metros cuadrados (853.00 m²), en función de la autorización municipal que autorizó la división.

7.8. La causal de infracción al orden público y a las buenas costumbres, con el argumento que la demandada habría vendido al demandado un bien ajeno, también debe desestimarse, pues en el presente caso no subyace los presupuestos y requisitos de la venta de un bien ajeno como lo exigen los artículos 1537 a 1540 del Código Civil.

7.9. También señala que tanto el contrato de compra venta cuestionado como el celebrado entre la demandada y los demandantes son válidos y, en tanto no se defina quien, entre los que los suscribieron como compradores, es el acreedor preferente, tampoco corresponde estimar la reivindicación del bien.

7.10. Lo anterior, es decir, la desestimación de la pretensión de nulidad del contrato de compraventa, celebrado entre los demandados, deriva en un escenario, en virtud de la pretensión de reivindicación, en el que



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

corresponde determinar a quién le corresponde la titularidad del derecho de propiedad del área que la demandada vendió, por un lado, a los demandantes y, por otro lado, al codemandado.

7.11. En tal sentido, la Sala establece que lo anterior debe ser definido aplicando al caso el supuesto del dispositivo contenido en el artículo 1135 del Código Civil, siendo así, los demandantes son acreedores preferentes para que se les entregue el inmueble adquirido mediante contrato de compraventa del once de febrero de mil novecientos noventa y ocho, en razón a que estos inscribieron –además- la titularidad de su derecho un 21 de febrero de 2012 sin que se haya acreditado que hayan procedido de mala fe.

OCTAVO.- Ahora bien, este Supremo Tribunal al realizar el análisis del esquema argumentativo de la resolución recurrida, detecta la existencia de una motivación incongruente, la cual se presenta cuando el juzgador deja incontestadas las pretensiones, o desvía la decisión del marco del debate judicial generando indefensión; supuesto que se presenta en el caso concreto, toda vez que si bien la Sala de mérito ha expuesto una serie de razones jurídicas que sustentan la decisión impugnada; sin embargo, no se logra advertir con certeza que la misma haya cumplido con pronunciarse respecto de la pretensión impugnatoria formulada por la parte demandada; más aún si se aprecia del mismo texto de la resolución impugnada, en el acápite II sobre pretensión impugnatoria, que se hace referencia solo al recurso de apelación de los demandantes.

NOVENO.- De otra parte, como se ha anotado, la Sala de mérito ha desestimado la causal de nulidad del acto jurídico invocada por la parte demandante expresando que tanto el contrato de compra venta cuestionado como el celebrado entre la demandada y los demandantes son válidos; y en



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

tanto no se defina quien entre los que los suscribieron como compradores, es el acreedor preferente, tampoco corresponde estimar la reivindicación del bien; luego agrega el superior órgano jurisdiccional que resulta necesario a efecto de resolver el conflicto de intereses entre las partes procesales referido a la reivindicación, aplicar la solución jurídica contemplada en el artículo 1135 del Código Civil, norma que establece lo siguiente:

“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”.

El acotado artículo 1135, propio del derecho obligacional, presenta los siguientes elementos: a) la existencia de un bien inmueble; b) la existencia de un deudor; c) la existencia de dos o más acreedores; y, d) la buena fe. En ese sentido, de configurarse la concurrencia de acreedores se preferirá:

- i. Al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito
- ii. Al acreedor cuyo título sea de fecha anterior
- iii. Al acreedor cuyo título conste de documento de fecha cierta más antigua.

Como se puede apreciar, la norma antes comentada exige para determinar la titularidad sobre un bien inmueble ante la concurrencia de acreedores el principio de buena fe por parte del acreedor. Así se tiene que el principio de la buena fe está presente en los artículos 1135 y 1136 del Código Civil, sobre la doble venta de un bien inmueble o mueble, respectivamente. Asimismo, también lo exige el artículo 2022 del Código Civil que regula la oponibilidad de derechos reales respecto de inmuebles, pues el derecho no podría preferir a una persona que ha llegado al registro sin haber actuado de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

buena fe. Igualmente, la buena fe se le exige a quien se reclama ser un tercero registral, conforme lo establece el artículo 2014 del Código Civil.

Respecto al elemento de la buena fe, se reconoce la buena fe subjetiva (buena fe creencia) y, además, la buena fe objetiva (buena fe lealtad y/o buena fe comportamiento), que una sólida jurisprudencia lo relaciona con la diligencia (comprador diligente), que, a su vez, está relacionado con la posesión.

DÉCIMO.- Ahora bien, del análisis de la resolución impugnada en casación, se infiere que la Sala Superior al resolver la controversia relativa a la reivindicación, aplica el supuesto contenido en el artículo 1135 del Código Civil, determinando que los demandantes son acreedores preferentes para que se les entregue el inmueble materia de litis, en razón a que inscribieron la titularidad de su derecho el veintiuno de febrero de dos mil doce sin que se haya acreditado que hayan procedido de mala fe; no obstante ello, dicho órgano jurisdiccional no ha cumplido con analizar en su totalidad los elementos que configuran el precitado artículo 1135 y, en particular, la buena fe que regula, sobre todo la buena fe contractual; criterios que tampoco han sido materia de examen a fin de poder establecer que estamos ante una decisión que contenga las razones jurídicas mínimas que estén en relación con lo que es materia de litigio.

DÉCIMO PRIMERO.- En consecuencia, esta Sala Suprema llega a la conclusión de que corresponde sancionar con nulidad la resolución impugnada en casación al infringir el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales contemplado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado al constatarse la existencia de la aludida motivación incongruente en la resolución recurrida.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3585-2019
Cusco
Nulidad de Acto Jurídico**

4. DECISIÓN

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396 tercer párrafo del Código Procesal Civil, resuelve:

- 4.1.** Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a folios mil ochenta y dos, por la parte demandante [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve, obrante a folios mil sesenta y ocho, que confirmando la sentencia apelada de fecha quince de febrero de dos mil dieciocho, obrante a folios mil once, declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico y fundada la demanda de reivindicación.
- 4.2.** **ORDENARON** a la Sala Superior de origen expida nueva resolución con arreglo a ley.
- 4.3.** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] y otros, con [REDACTED] y otra, sobre nulidad de acto jurídico y otro; y los devolvieron. Interviene como ponente la señora jueza suprema [REDACTED].

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

CUNYA CELI

ECHEVARRIA GAVIRIA

RUIDIAS FARFÁN

Nda/jd