

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 2537-2010
SAN MARTIN

Lima, veintiséis de mayo de dos mil once.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: con los acompañados, vista la causa número dos mil quinientos treinta y siete de dos mil diez en audiencia pública llevada a cabo el día de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se expide la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por Sara Córdova Trigoso contra la sentencia de vista, expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín, su fecha cuatro de mayo de dos mil diez, la cual revoca la sentencia apelada que declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico e infundada la reconvencción y reformándola declaró fundada en parte la demanda, nulo el acto jurídico contenido en el testimonio de escritura pública de contrato de transferencia de dominio de fecha veintisiete de noviembre de dos mil seis, infundada la pretensión accesoria sobre cancelación de la inscripción registral del citado acto jurídico y, fundada en parte la reconvencción, en consecuencia infundada la pretensión de nulidad de acto jurídico y de la escritura pública de compra venta del veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y tres, y fundado el extremo de mejor derecho de propiedad.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 2537-2010

SAN MARTIN

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veinticinco de octubre de dos mil diez declaró procedente el recurso de casación por la causal de **infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**; sostiene la recurrente que la pretensión alternativa sobre mejor derecho de propiedad fue rechazada por improcedente, quedando tal extremo consentido al no haber sido impugnado, además de no haber sido fijado como punto controvertido en la audiencia conforme fluye del acta respectiva; agrega que la sentencia de vista: a) Ha resuelto la pretensión alternativa reconvenional sobre mejor derecho de propiedad cuando ésta ya ha sido declarada improcedente por resolución nueve de fecha veinticuatro de agosto de dos mil siete; b) Declara fundada la pretensión de nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública del veintisiete de noviembre de dos mil seis, sin embargo, declara infundada la pretensión accesorio respecto a la inscripción registral, incurriendo en error toda vez que lo accesorio sigue la suerte del principal; c) La impugnada adolece de congruencia procesal, por cuanto los Magistrados atribuyen validez al acto jurídico contenido en la escritura pública de transferencia por sucesión intestada, rectificación división y partición y venta de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y tres, al considerar que cumplen los requisitos que exige la Ley, no para los efectos de pronunciarse sobre el mejor derecho de propiedad a favor de la demandante, sin embargo, si resulta eficaz para los cónyuges Marbelita Vela de Gática y Wilmar Gática Mori en cuanto a la cancelación de la inscripción registral, la misma que no ha corrido la suerte de la pretensión principal; d) Considera la buena fe de los codemandados Marbelita Vela de Gática y Wilmar Gática Mori en la celebración del acto jurídico y escritura pública que la contiene sobre

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 2537-2010
SAN MARTIN

rectificación de área, linderos y medidas perimétrica por mutuo acuerdo, desmembración y compraventa celebrada entre los hermanos Arévalo Velo y los cónyuges demandados, no obstante dicho documento ha sido declarado nulo por las causales de objeto y fin ilícito, en consecuencia, carecen de buena fe; e) Independiza la inscripción registral del inmueble a pesar que las inscripciones registrales no son obligatorias sino facultativas, con lo cual también se ha trasgredido lo dispuesto en los artículos VII del Título Preliminar y 122 del Código Procesal Civil y artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, la sentencia recurrida fundamenta su decisión en que resulta un imposible jurídico que quienes ya no ostentaban la calidad de propietarios (Eduardo, José Luis, Arturo, Nemesio y Simón Arévalo) transfieran la propiedad del inmueble sub litis mediante escritura pública de compra venta del veintisiete de noviembre de dos mil seis a favor de Marbelita Vela de Gática y Wilmar Gática Mori; por consiguiente la declara nula, subsistiendo la validez de la escritura pública de transferencia por sucesión intestada, rectificación, división y partición y venta de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y tres otorgada por los herederos Nemesio y Arturo Arévalo Vera a favor de Simón Arevalo Vela y la accionante Sara Córdova Ríos; sin embargo, los derechos de la nulidad no se extienden a los compradores de buena fe Marbelita Vela de Gática y Wilmar Gática Mori por cuanto la compra venta a su favor se efectuó por parte de quienes aparecían en los registros públicos con derecho a transferir, acotando que si bien se mantiene la validez del contrato de compra venta del veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y tres, no resulta eficaz para otorgar el mejor derecho de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 2537-2010
SAN MARTIN

propiedad a la demandante debido a que no fue inscrito en los registros públicos.

SEGUNDO.- Que, las alegaciones de la recurrente se encuentran referidas al derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado el cual supone que todo ciudadano tiene derecho a acudir a los órganos jurisdiccionales para someter a su decisión cualquier conflicto de intereses o incertidumbre con relevancia jurídica, y obtener de los mismos un pronunciamiento sobre el fondo y debidamente fundamentado¹. Principio que se encuentra consagrado también en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Estas disposiciones deben concordarse con el tercer párrafo del artículo 121 del Código Procesal Civil que precisa: “Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, ***pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes***, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.” (resaltado es nuestro). Lo que implica que al resolver el juzgador se encuentra en la obligación de emitir pronunciamiento respecto a las cuestiones controvertidas relevantes para la solución de la controversia. En cuanto a la motivación de la sentencia de vista previsto en el artículo 139 inciso 5 de la Carta Magna, se debe tener en cuenta lo señalado por el Tribunal Constitucional: “*Como lo ha precisado este Colegiado en reiterada jurisprudencia, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido constitucional se respeta, prima facie, siempre que exista: a) fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se*

¹ Sentencia Tribunal Constitucional número 4080-2004-AC/TC FJ 14

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 2537-2010
SAN MARTIN

*encuentra, o no, dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y c) que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión (...)»². Por otro lado, conviene acotar que la incongruencia *extra petita* se presenta en un proceso cuando el Juez al emitir pronunciamiento se pronuncia sobre un pedido o pretensión no propuesta por las partes, es decir decide sobre algo que no fue discutido en el proceso por las partes, en consecuencia se aparta del *thema decidendum*. Esta disfuncionalidad tiene como elemento central el exceso, esto es, nos encontramos frente a un supuesto en el cual el pronunciamiento excede a lo pedido por las partes (del petitorio o los hechos, por lo cual, puede ser objetiva y subjetiva la incongruencia).*

TERCERO.- Que, en consecuencia, corresponde analizar si lo resuelto en la instancia de mérito cumple con las exigencias previstas en las disposiciones constitucionales invocadas y/o contiene pronunciamiento *extra petita*. Así se observa de la resolución nueve de fecha veinticuatro de agosto de dos mil siete, obrante a fojas ciento cuarenta y tres, que el *A quo* declaró improcedente la reconvención planteada por los codemandados Marbelita Vela de Gática y Wilmar Gática Mori en el extremo que solicitaban se declare el mejor derecho de propiedad, por cuanto dicho pronunciamiento tenía que emitirse en una sentencia declarativa por parte del órgano jurisdiccional, la que quedó consentida al no haber sido impugnada; asimismo, se advierte del acta de conciliación

² Sentencia Tribunal Constitucional número 4348-2005-PA/TC

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 2537-2010
SAN MARTIN

de fecha veintiuno de mayo de dos mil diez, corriente a fojas doscientos veintidós, que estableció como puntos controvertidos respecto a la demanda: **a)** Determinar si el acto jurídico contenido en la escritura pública de veintisiete de noviembre de dos mil seis sobre rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo, desmembración y compraventa del lote N° 02 ubicado en el Jirón Olaya Cuadra 11, distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín, adolece de nulidad absoluta; **b)** Determinar si como consecuencia de la nulidad del acto jurídico anterior se debe ordenar la cancelación de la ficha registral; y, respecto a la reconvención, determinar si el acto jurídico contenido en la escritura pública de rectificación, división y partición y venta de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y tres adolece de nulidad absoluta. Al respecto debe precisarse que si bien el A quo, emitió pronunciamiento respecto al extremo demandado sobre mejor derecho de propiedad, esto no enervó la decisión de fondo por cuanto fue declarado infundado; no obstante ello, la Sala Superior lejos de corregir el error incurrido, lo revocó y reformando lo declaró fundado, sin advertir que tal extremo había sido declarado improcedente por resolución nueve del veinticuatro de agosto de dos mil siete la cual quedó consentida; además éste no formaba parte de los puntos controvertidos establecidos; con lo cual incurrió en infracción procesal al emitir pronunciamiento *extra petita*.

CUARTO.- Que, por otro lado, el artículo 87 del Código Procesal Civil prevé la acumulación objetiva originaria la que puede ser subordinada, alternativa y accesorio, siendo que en el último caso se configura cuando habiendo varias pretensiones, al declararse fundada la principal, se amparan también las demás; sin embargo, en el presente caso, el *Ad quem* declaró fundada la pretensión principal de la accionante respecto a la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública del veintisiete

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 2537-2010
SAN MARTIN

de noviembre de dos mil seis, empero infundada la pretensión accesoria sobre la cancelación del asiento registral del citado acto jurídico, a su vez declaró infundada la pretensión principal de la reconviniente sobre nulidad de la escritura pública del veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y tres y declaró fundada la pretensión *-extra petita-* sobre mejor derecho de propiedad, lo cual constituye incongruencia en la sentencia de vista.

QUINTO.- Que de lo expuesto, se advierte que la Sala Superior emite pronunciamiento sobre una pretensión *-mejor derecho de propiedad-* inexistente en el proceso e incurre en incongruencia al declarar fundada la pretensión principal de la accionante e infundada la accesoria. Siendo así, se constata la vulneración al derecho a la tutela judicial efectiva de la recurrente y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, por tanto, se debe declarar fundado el recurso de casación; y, conforme al artículo 396 del Código Procesal Civil corresponde casar la sentencia de vista y ordenar a la Sala Superior emitir nuevo pronunciamiento conforme a lo desarrollado en la presente resolución.

IV. DECISIÓN

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos noventa y siete por Sara Córdova Trigoso, **NULA** la sentencia de vista expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín, su fecha cuatro de mayo de dos mil diez, la cual revoca la sentencia apelada que declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico e infundada la reconvención y reformándola declaró fundada en parte la demanda, nulo el acto jurídico contenido en el testimonio de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 2537-2010
SAN MARTIN

escritura pública de contrato de transferencia de dominio de fecha veintisiete de noviembre de dos mil seis, infundada la pretensión accesoria sobre cancelación de la inscripción registral del citado acto jurídico y, fundada en parte la reconvención, en consecuencia infundada la pretensión de nulidad de acto jurídico y de la escritura pública de compra venta del veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y tres, y fundado el extremo de mejor derecho de propiedad.

- b) **ORDENARON** a la referida Sala Superior emita nueva resolución atendiendo a las precisiones expuestas en la presente resolución.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Sara Córdova Trigoso, con Arturo Arévalo Vela y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; interviniendo como Ponente el Juez Supremo señor Vinatea Medina.-

SS.

ALMENARA BRYSON
DE VALDIVIA CANO
WALDE JÁUREGUI
VINATEA MEDINA
CASTAÑEDA SERRANO

mcc/svc