

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

TEMA: NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

SUMILLA: Uno de los componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el derecho de las partes a obtener del órgano jurisdiccional una resolución que se pronuncie motivadamente sobre el fondo del asunto puesto en su conocimiento, independientemente de que esta sea favorable o no a sus intereses.

PALABRAS CLAVE: nulidad de acto jurídico, numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú

Lima, veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro.-

**LA QUINTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL
TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA
REPÚBLICA:**

I. VISTA

La causa número treinta y siete mil trescientos once - dos mil veintidós; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; integrada por los señores Jueces Supremos Yaya Zumaeta - presidente, Proaño Cueva, Pereira Alagón, Delgado Aybar y Gutiérrez Remón; luego de verificada la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

II. MATERIA DEL RECURSO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por la parte demandada **César Belizario León Delgado** (representado por Nathaly Yohany León Lozano) y **María Antonieta Lozano Jiménez**, mediante escrito del once de julio de dos mil veintidós (fojas mil ciento diez), contra la sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y cinco, del veintidós de junio de dos mil

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

veintidós (fojas mil setenta y nueve), emitida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que **confirmó** la sentencia apelada contenida en la resolución número sesenta y seis, del dos de noviembre de dos mil veintiuno (fojas novecientos cuarenta y nueve), que **declaró fundada** la demanda y, en consecuencia: “[declara] nulo el acto jurídico de dación de pago contenido en la escritura pública de fecha trece de abril del dos mil once, así como el documento que lo contiene, por las causales de fin ilícito y por contravenir normas que interesan al orden público y las buenas costumbres”.

III. Antecedentes

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este colegiado supremo considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso:

1. Demanda

De la revisión de autos se observa que, por el escrito de demanda del 13 de marzo de 2013, Mario Eduardo Guzmán Calderón interpone la presente demanda solicitando:

i) Primera pretensión principal:

Nulidad del acto jurídico y del documento que lo contiene, la Escritura Pública N.º 1649, del trece de abril de dos mil once, sobre dación en pago de predios rústicos celebrado entre la sociedad conyugal César Belizario León Delgado y María Antonieta Lozano Jiménez y la Comisión Liquidadora de la Cooperativa Agraria de Trabajadores San Martín Ltda., ante notario público Dr. Domingo Dávila Fernández, respecto a la parcela agrícola de 1.36 hectáreas,

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

parte de una mayor área del Predio Bullón, denominado El Mango - Carmen Llontop, identificado con UC N.º 12416, distrito de La Victoria, Chiclayo, Lambayeque, predio al que los demandados le han asignado el nombre de parcela denominada El Mango II; por las causales contenidas en los incisos 1, 4, 5 y 8 del artículo 219 del Código Civil; y, consecuentemente, se declare la nulidad del referido documento que lo contiene, así como todo acto y documento suscrito con posterioridad por los demandados y cualquier posible inscripción registral derivada del documento cuya nulidad solicita.

ii) Pretensión accesoria a la primera pretensión principal:

1. Entrega del bien inmueble y destrucción de lo construido indebidamente.
2. Indemnización por daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual por la suma de S/ 180,000.00, pago de intereses legales, costos y costas procesales, que pagarán los demandados solidariamente en ejecución de sentencia.

iii) Segunda pretensión principal:

Se declare el mejor derecho a la propiedad a su favor, entrega de bien inmueble y destrucción de lo construido indebidamente.

iv) Pretensión accesoria a la segunda pretensión principal:

Indemnización por daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual por la suma de S/ 180,000.00, pago de intereses legales, costos y costas procesales, que pagarán los demandados solidariamente en ejecución de sentencia.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

Como fundamentos, sostienen:

- a)** Son propietarios de la parcela agrícola denominada Bullón, denominada El Mango - Carmen Llontop, de 3.1975 hectáreas, identificada con UC N.º 12416, ubicada en el distrito de La Victoria, Chiclayo, Lambayeque, y registrada en la Partida Electrónica N.º 02301691 de la SUNARP de Chiclayo. Adquirieron dicho bien de su anterior propietaria, la Cooperativa Agraria de Trabajadores San Martín Ltda., en Liquidación. La codemandada, Cooperativa Agraria de Trabajadores San Martín Ltda., en Liquidación, se negó a entregarle dicha parcela, lo que motivo el inicio del Proceso Judicial N.º 1997-00552 ante el Cuarto Juzgado Civil; en este marco, se declaró fundada la demanda de cumplimiento del acuerdo de Asamblea General de Socios, mediante la cual se le otorgó la respectiva minuta y posterior escritura pública, inscritas con fecha 16 de mayo del 2012.
- b)** La codemandada Cooperativa Agraria de Trabajadores San Martín Ltda., en Liquidación, en el indicado proceso, designó las áreas y colindancias con sus respectivas unidades catastrales, entre ellas la UC N.º 12416, precisando cuáles son las parcelas que se van a transferir a su favor y que se encuentra en el padrón de usos agrícolas y licencia de riego; sin embargo, luego se negaron a entregarles los documentos respectivos. Por el contrario, otorgaron mediante Escritura Pública N.º 1649, del 13 de abril del 2011, sobre dación en pago, el predio de 1.36 hectáreas que forma parte de un predio de mayor extensión de propiedad de los demandantes, en favor de los codemandados León y Lozano, predio al que estos denominaron Mango II y al cual asignaron colindancias sin ningún tipo de medidas.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

c) Al pretender inscribir su propiedad ante la Municipalidad Distrital de La Victoria, tomaron conocimiento de que el demandado César Belizario León Delgado había solicitado su inscripción por un área de 1.36 hectáreas del predio mayor de su propiedad y que había sido otorgada por la comisión codemandada en el Expediente N.º 1997-552. Los demandados sustentan su propiedad en la Escritura Pública de Dación en Pago N.º 1649, del 13 de abril del 2011, otorgada por la Comisión Liquidadora de la cooperativa codemandada.

La parte demandante manifiesta como causales de nulidad del acto jurídico: **i)** nulidad por falta de manifestación: el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Dación en Pago N.º 1649, del 13 de abril del 2011, es nulo porque, en su condición de propietario del predio de mayor extensión nunca ha expresado su voluntad de transferir parte del inmueble (1.36 hectáreas) a los esposos León Lozano, puesto que nunca ha impreso su firma en ella, lo cual configura la causal de invalidez contenida en el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil; **ii)** nulidad por fin ilícito: el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Dación en Pago N.º 1649, del 13 de abril del 2011, contiene fin ilícito, porque la codemandada comisión liquidadora de la Cooperativa Agraria de Trabajadores San Martín Ltda. pretende pagar una deuda supuesta con una parte de un inmueble que ya no le pertenece; ello se denomina delito contra el patrimonio en la figura de estelionato; **iii)** nulidad por simulación absoluta: refiere que la codemandada Cooperativa Agraria de Trabajadores San Martín Ltda., mediante el Proceso Judicial N.º 1997-552, luego de entregarle el predio mayor materia de litis, urdió con los codemandados una supuesta deuda, ya que no se cumple con la presentación de medio de pago conforme a ley, y dieron en

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

pago una parte del bien inmueble rústico de su propiedad; **iv)** nulidad por contravención del orden público y de las buenas costumbres, por cuanto el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Dación en Pago N.º 1649, del 13 de abril del 2011, contraviene las normas de orden público; **v)** nulidad del documento que contiene el acto jurídico de compraventa: la Escritura Pública de Dación en Pago N.º 1649, del 13 de abril del 2011, ha sido fraudulentamente elaborada por los codemandados, quienes han dispuesto de un bien inmueble que no les pertenece, con lo cual han cometido el delito de estelionato.

- d)** Solicitan, además, la entrega del bien inmueble y la demolición de lo construido, por cuanto nunca han autorizado a los codemandados León Lozano que construyan en el inmueble de su propiedad. Con fecha 01 de marzo del 2013, les cursaron carta notarial para que se abstengan de no proseguir con la construcción, a pesar de conocer que el área de 1.36 hectáreas no les pertenece por formar parte de un área mayor de su propiedad debidamente inscrita. Asimismo, piden el pago de una indemnización por daños y perjuicios por la suma de S/ 180,000.00 (por lucro cesante la suma de S/ 140,000.00 y por daño moral el monto de S/ 40,000.00), por cuanto la conducta ilícita de los codemandados les ocasionó perjuicios económicos cuantificables y daño moral, al haberles despojado ilícitamente de su propiedad. En cuanto al mejor derecho de la propiedad, señala que la parcela de 1.36 hectáreas forma parte de un área mayor del predio Bullón - El Mango – Carmen, de 3.1975 hectáreas, con UC N.º 12416, inscrita en al PE N.º 02301691, por lo que es su derecho inscrito preferente y oponible al de la Escritura Pública de Dación en Pago N.º 1649, del 13 de abril del 2011; puesto que dicho derecho no inscrito nace de la connivencia entre los codemandados.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

2. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia contenida en la resolución número sesenta y seis, del 02 de noviembre de 2021, el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, declaró:

- i) **Fundada la demanda** interpuesta por Mario Eduardo Guzmán Calderón contra César Belizario León Delgado, María Antonieta Lozano Jiménez y la Cooperativa Agraria de Trabajadores San Martín Ltda., sobre nulidad de acto jurídico y del documento que lo contiene, entrega de bien inmueble y destrucción de lo construido indebidamente; en consecuencia, declaró **nulo** el acto jurídico de dación de pago contenido en la escritura pública del 13 de abril de 2011, así como el documento que lo contiene, por las causales de fin ilícito y por contravenir normas que interesan al orden público y las buenas costumbres; **ordenó** que consentida o ejecutoriada que sea la resolución los demandados entreguen a favor del demandante el área materia de litigio de 1.36 hectáreas que forma parte del predio Bullón - El Mango – Carmen Llontop, de 3.1975 hectáreas, identificado con UC N.º 12416 e inscrito en la Partida N.º 02301691, dentro del plazo que se fijará en ejecución de sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública; **se debe** proceder a la demolición de lo edificado, bajo apercibimiento de realizarse por la parte demandante, bajo costo de los emplazados.
- ii) **Fundada en parte** la pretensión sobre indemnización por daños y perjuicios por daño moral; fijó en S/ 20,000.00 el monto de la indemnización que los demandados deberán pagar en forma solidaria a favor del demandante, más intereses legales.
- iii) **Infundada** la misma pretensión respecto a indemnización por daño emergente y lucro cesante.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

- iv) **Improcedente** la pretensión sobre mejor derecho de propiedad deducida por el mismo demandante; **con lo demás que contiene.**

Como fundamentos de la decisión, se señala básicamente que el perito judicial ha llegado a establecer que la parcela agrícola otorgada a los demandados (de 1.36 hectáreas) forma parte de un área mayor correspondiente al predio Bullón - El Mango - Carmen Llontop de 3.1975 hectáreas, identificado con UC N.º 12992 (UC N.º 12416). Asimismo, indica que la adquisición del demandante se realiza mediante el acto judicial contenido en la resolución número setenta y cinco, del 07 de octubre de 2009, estando pendiente únicamente su formalización, la misma que se materializó el 18 de noviembre de 2012. Es decir, el actor adquirió la propiedad antes que los demandados; y si bien los codemandados refieren haber adquirido la propiedad materia de litis en el año 1996 (antes de la dación en pago); sin embargo, no han demostrado su dicho con medio de prueba alguno. Además, no causan convicción respecto a la fecha de adquisición de los demandados, las declaraciones juradas de autovalúo que acreditan que se encuentran inscritos como contribuyentes del impuesto predial ante la Municipalidad Distrital de La Victoria, puesto que datan de los años 2011, 2012 y 2013. Refiere que se ha demostrado que el área poseída por los codemandados César Belizario León Delgado y María Antonieta Lozano Jiménez es sobre el terreno de propiedad de los demandantes.

Ahora, respecto a que los demandados han efectuado construcciones, concluye que actuaron en connivencia con su codemandada, Cooperativa de Trabajadores San Martín Ltda., para despojar al demandante del predio; por lo que no solo se encuentran obligados a restituir el bien a su legítimo propietario, tal como lo prevé el artículo 927 del Código Civil, sino

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

que, además, las construcciones realizadas fueron de mala fe, por lo que resulta de aplicación el numeral 943 del Código Civil.

En cuanto al daño emergente, el demandante señala que está perjudicado por un acto doloso sin indicar en qué consiste dicha pérdida; además, no fundamenta ni menos acredita la pérdida económica generada; de allí que se desestime dicha pretensión. Lo mismo ocurre con el lucro cesante, puesto que, si bien indica haber tenido propuestas de parte del Molinito S.A.C. y de don José Fernando Loayza Silva, para adquirir la totalidad del predio, las cuales no se han concretado debido a los hechos materia de la demanda, no se evidencia la intención del actor de querer transferir el bien inmueble ni se aprecia respuesta alguna a dichas propuestas o, en su defecto, no se aprecia que se haya iniciado proceso de transferencia y que, luego, los interesados se hayan desistido al tomar conocimiento del conflicto de intereses que existía con relación al predio. Por último, el Juzgado indica que se encuentra acreditado el daño moral.

3. Recurso de apelación

Resulta pertinente mencionar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, **César Belizario León Delgado y María Antonieta Lozano Jiménez**, quienes señalan que la sentencia apelada incurrió en infracción a la motivación de las resoluciones y, sobre todo, vulneró el debido proceso y la carga de la prueba; puesto que su título reúne todos los requisitos de un acto jurídico válido e incuestionable en el tiempo, porque han comprado de buena fe, han recibido un terreno en dación en pago, derivado de un reconocimiento cierto, expreso y exigible del propietario original, que es la codemandada (Cooperativa Agraria de Trabajadores de San Martín). Por tanto, la finalidad del acto es completamente lícito, ya que la voluntad, el objeto y la forma nace de un

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

reconocimiento de acreencia obligacional con consecuente transferencia de propiedad en dación en pago, que debe ser respetada conforme a la Escritura Pública N.º 1649. Sostienen que no es posible que, por un lado, el actor alegue la nulidad del acto jurídico por las causales que indica y, por otro lado, alegue que su título de dación en pago es cuestionable respecto a la no inscripción registral, para concluir que es oponible dicho derecho, cuando la escritura de los recurrentes es más antigua y tiene fecha cierta, mientras que el título del demandante es a partir de la formalidad de la escritura pública que es posterior; en consecuencia su título de propiedad es más antiguo.

Refieren que, en todo el argumento de la causal ilícita, no se indica que los codemandados hayan actuado de mala fe o de manera “ilícita”; por el contrario, esta causal se invoca bajo el argumento de que se ha generado un ilícito penal (nunca denunciado, menos con condena a terceros o a la directiva de la cooperativa); tampoco existe alguna prueba que concluya que sea “ficticia la acreencia de dación en pago” o que sea una “deuda inexistente” o “deuda simulada”, como se señala indebidamente en la sentencia apelada, al incurrir en incongruencia *extra petita* para tomarlos como fin ilícito y no como simulación del acto. Por tanto, no han generado ningún daño a los demandantes, siendo que han construido o edificado bajo las reglas de la buena fe, declarando su autovalúo. Así, no procede reivindicar o entregar un inmueble sobre quien edifica de buena fe, en base a un título válido, de modo que no existe causal de fin ilícito, porque el título de dación en pago es un acto jurídico válido.

Afirman que la escritura de dación en pago precisa y coincide en su contenido de la memoria descriptiva con el área recibida en dación, a diferencia del actor, cuyo título de 3.1975 hectáreas, identificado con la UC N.º 12992 (antes, UC N.º 12416), tiene otra ubicación. Sin embargo, la

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

pericia no puede concluir objetivamente que su predio sea parte integrante de las 3.1975 hectáreas del actor, porque al medirse su terreno no le falta área remanente; por el contrario, el actor tiene un área mayor a la entregada por la cooperativa. Indica que, es un adquirente de buena fe y se deben aplicar las reglas de los artículos 2013 (principio de legitimación) y 2014 (principio de buena fe registral) del Código Civil.

Por último, concluyen que, como adquirió de buena fe, no se puede ordenar la entrega del inmueble y la demolición de lo construido de buena fe. Asimismo, refieren que tienen mejor derecho de propiedad con respecto al título del actor, pues ambos son de fecha cierta, pero los apelantes cuentan con un mejor derecho conforme lo señala el artículo 1135 del Código Civil. Su escritura pública de dación en pago es del año 2011 y nace de un reconocimiento del acto jurídico de deuda desde el año 1995 y la del actor nacen del cumplimiento de un acuerdo de socios de 1996 y fue formalizada por el juez en el año 2012. Su título de dación en pago no inscrito constituye un derecho real por excelencia que debe ser respetado al ser más antiguo que el título del actor.

4. Segunda sentencia de vista

La Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante la sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y cinco, del 22 de junio de 2022, **confirmó** la sentencia de primera instancia.

Como fundamentos señala principalmente que, en la demanda, se pretende la nulidad de la Escritura Pública N.º 1649, del **13 de abril de 2011**, al haber incurrido en las causales indicadas en los numerales 1, 4, 5 y 8 del artículo 219 del Código Civil, así como la destrucción de lo construido indebidamente, entre otros.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

Refiere que en el presente caso ha quedado probado que el demandante es propietario del inmueble Bullón - El Mango - Carmen Llontop, con Unidad Catastral N.º 12416, con 3.1975 hectáreas, conforme fluye de la Escritura Pública N.º 1806, del **18 de abril de 2012**; y el conflicto surge en cuanto el demandante alega que los demandados han dispuesto de una parte de su propiedad antes mencionada, esto es, 1.36 hectáreas, conforme a la referida Escritura Pública N.º 1649.

Informa que el título del demandante, la Escritura Pública N.º 1806, fue otorgado en el Proceso Judicial N.º 552-1997-0-1701-J-CI-04, en cumplimiento del acuerdo de Asamblea General de Socios Ordinaria de la cooperativa demandada; el juez, además, ordenó la entrega de la parcela de 4 hectáreas al actor. Así, en ejecución de dicho proceso, la cooperativa, mediante escrito del 24 de octubre de 2005, comunicó que pone a disposición el terreno en cuestión. Por resolución setenta y dos, del 10 de julio de 2009, expedida en dicho proceso judicial, el Juzgado reconoció que la cooperativa entregó, entre otros, el referido inmueble, y concluye que la transferencia de la propiedad de manera precisa fue con el cumplimiento efectuado por la cooperativa el 24 de octubre de 2005. Por ende, cuando la cooperativa con la Escritura Pública N.º 1649 realizó la dación en pago (de bien ajeno) a favor de los codemandados, entregando, como pago de una deuda, un inmueble de 1.36 hectáreas, ya no era propietaria de ese inmueble, pues ya pertenecía al demandante. Además, dicha escritura no causa convicción, pues en la cláusula segunda se indica que al 23 de septiembre de 1996 existe una deuda pendiente; sin embargo, la cláusula tercera indica que desde el año 1977 02 parcelas habían sido entregadas a cambio de la deuda referida. Por consiguiente, al momento de la transferencia en dación de pago, ya la demandada Cooperativa no era propietaria del inmueble que entregaba.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

Por consiguiente, se acredita una finalidad ilícita, pues el ordenamiento jurídico no puede permitir que se utilice algunas instituciones civiles para validar actos ilícitos; de ahí que se hable de finalidad ilícita del acto jurídico. Los demandados han utilizado el contrato de dación en pago para lograr una finalidad distinta a la que el ordenamiento jurídico le permite a esa institución para encubrir sus fines ilícitos y poder dar paso a esa transmisión de propiedad, por lo que debe procederse a declarar nulo este acto jurídico, por la causal de finalidad ilícita.

Señala que, respecto a que el demandado adquirió de buena fe el predio en cuestión, y, por tanto, no puede ordenarse la entrega del inmueble y la demolición de lo construido de buena fe; ha quedado demostrado que la escritura de dación en pago es un acto nulo por las causales de fin ilícito y contravención del orden público. Siendo ello así, su adquisición no es de buena fe. Además, debe advertirse que, una vez que tomó posesión del inmueble, el demandante cursó una carta notarial el 01 de marzo de 2013, en la cual les señalaba a los demandados que el inmueble en el que estaban construyendo sus edificaciones era de propiedad del demandante y les pedía que se abstengan de realizar cualquier construcción. En la inspección judicial también se ha demostrado que el inmueble se encuentra parcialmente circulado. Por lo tanto, las construcciones han sido realizadas de mala fe.

IV. Recurso de casación

Mediante el auto calificador del seis de septiembre de dos mil veintitrés, se declaró procedente el recurso interpuesto por César Belizario León Delgado y María Antonieta Lozano Jiménez, en mérito a las siguientes causales:

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

i) Infracción normativa del inciso 4 del artículo 219° del Código Civil. Señalan que el fin ilícito opera cuando el acto jurídico resulta contrario a las normas imperativas o a las buenas costumbres. En el presente caso los recurrentes adquirieron el terreno de 1.36 ha como consecuencia de una obligación de dar suma de dinero del año mil novecientos noventa y seis, y mediante dación en pago le otorgan dicho terreno conforme a la escritura pública del trece de abril de dos mil once, y desde dicho momento edificaron sobre aquel. Además, el demandante generó un acuerdo sobre dicha extensión como socio de la ex Cooperativa Cat San Martin LTDA para que le otorguen posteriormente un área de 4 ha (hectáreas), siendo el Fundo Bullón de 3.1975 ha, que constituye área matriz o global de la unidad catastral N.º 12416, dentro del cual se ubican las coordenadas de su propiedad de 1.36 ha, materia de controversia. Sin embargo, señalan las partes recurrentes que, la Sala Superior incurre en infracción a la ley y la aprueba, porque en el análisis de dicha dación, son beneficiarios de buena fe los hoy recurrentes. Refiere también que, nunca fueron notificados ni fueron parte del expediente judicial de cumplimiento de acuerdo de asamblea general ordinaria sobre entrega de parcela agrícola, donde se otorga una escritura pública a favor del demandante e inscriben la totalidad del terreno, afectando su derecho de propiedad en la parte proporcional antes indicada, porque no se realizó la independización en ese momento. Afirman que es falso lo sostenido en el fundamento 2.22 de la recurrida, de que “al momento de la transferencia de dación en pago, ya la demandada no era propietaria del inmueble que entregaba” o que dicho acto jurídico esté plasmada de una finalidad ilícita, cuando basta con analizar los antecedentes de la transmisión de la propiedad de cada una de las partes para concluir que existe una deuda pendiente por pagar desde el veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y seis, registrado en libros de actas y asientos contables a favor del Grifo Sport y la Cooperativa Agraria de Trabajadores San Martin LTDA. Manifiestan que no se puede concluir que se trate de una dación en pago de bien ajeno, como señala la Sala Superior en el fundamento 2.25 de la recurrida, sino están ante una dación en pago derivado de un legítimo propietario, que conlleva a concluir que están ante adquirentes de buena fe, que reciben como suyo un terreno pendiente de independizar en ese momento. La Sala Superior incurre en error material al señalar en el fundamento 2.26 de la recurrida que es válido que el demandante pueda demandar a la misma vez la nulidad de acto jurídico de dación en pago y el mejor derecho de propiedad. Estiman que no se puede aplicar la causal de fin ilícito que señala el precitado artículo 219 inciso 4 del Código Civil, cuando una de las partes ha recibido el título de propiedad de buena fe, pues solo es aplicable esta causal cuando el nexo de causalidad se ha generado por ambos contratantes para afectar el orden público o buenas costumbres de un acto real, no siendo aplicable por extensión al adquirente de buena fe. También manifiestan que el título de los recurrentes no ha sido otorgado con posterioridad al título del demandante, sino con mucha anterioridad.

ii) Infracción normativa de los artículos 923° y 949° del Código Civil, referido al derecho a la propiedad, y del artículo 941° del Código Civil, por afectar las construcciones o edificaciones de buena fe. Sostienen que la Sala Superior únicamente se ha limitado a señalar de forma contradictoria que el demandante si puede demandar mejor derecho de propiedad y conforme a los fundamentos 2.26 y 2.27 de la recurrida, donde se reconoce al demandado tener documentos de fecha cierta, pero que la norma exige preferir al acreedor de buena fe, cuyo título fue primeramente inscrito para concluir que corresponde al demandante. Dicho

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

argumento debería originar la nulidad de la recurrida, por motivación aparente. Refieren también que las construcciones fueron realizadas de buena fe en condición de adquirentes desde el año dos mil once y en la Casación N.º 1783-2005-ICA se estableció que es improcedente la demolición y reivindicación de un inmueble sobre quien edifica de buena fe como es el presente caso. Asimismo, si de acuerdo al proceso se acredita que el demandado por reivindicación ha construido de buena fe en el terreno de propiedad del actor es aplicable el artículo 941° del Código Civil, o caso contrario de construirse de buena fe sobre área excluida del demandante, debe ser improcedente la demolición. Al respecto no se pronuncia la Sala Superior, que más bien rechaza de oficio las observaciones periciales sobre las cuales no se pronunció el A quo y pretende convalidar e integrar actos procesales que no le competen, vulnerando el debido proceso y motivación de las resoluciones.

iii) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139°, y del artículo 70° de la Constitución Política del Estado y del artículo 1135° del Código Civil. Argumentan que, por un lado, la Sala Superior se pronuncia sobre la nulidad del acto jurídico por la causal del artículo 219° numeral 4 del Código Civil, y por otro lado reconoce intrínsecamente que el demandante tiene el mejor derecho de propiedad, lo que genera la nulidad de la sentencia recurrida. Además, la Sala Superior no se ha pronunciado sobre cada uno de los argumentos del recurso de apelación, vulnerando el principio *tantum appellatum quantum devolutum*, afectando el contenido interno sobre el silogismo jurídico y de la inferencia lógica jurídica, afectando la carga de la prueba, porque no hay análisis de apreciación razonada y valoración correcta de la prueba afectando los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil. Finalmente señalan que la Sala Superior vulnera la valoración correcta de la prueba y afecta el contenido esencial del derecho a la propiedad y debido proceso, así como ignora la causal de impedimento de un magistrado e inaplica la norma sustantiva.

V. Materia jurídica en debate

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se desprende que la discusión en esencia se centra en determinar si los recurrentes tienen calidad de adquirentes de buena fe del terreno de 1.36 hectáreas, y, por tanto, también las edificaciones que realizaron; en tanto dicho predio les fue otorgado con anterioridad mediante la escritura pública del 13 de abril de 2011, que fue derivada de su legítimo propietario, por lo que, no se podría aplicar la causal de fin ilícito; además, es improcedente la demolición y reivindicación de un inmueble sobre quien edifica de buena fe.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

VI. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Del recurso de casación

- 1.1. El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384° del Código Procesal Civil; de ahí que la función esencial de la Corte de Casación sea el control jurídico y no el reexamen de los hechos.
- 1.2. Respecto a la causal de infracción normativa, según Rafael de Pina: *“El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan [...] a infracciones en el procedimiento”*¹. En ese sentido, se entiende que la causal de infracción normativa supone una violación a la ley, la que puede presentarse en la forma o en el fondo².
- 1.3. De acuerdo con ello, el recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter excepcional, cuya concesión y presupuestos de admisión y procedencia están vinculados a los “fines esenciales” para los cuales ha sido previsto, esto es, la correcta aplicación e interpretación

¹. De Pina, Rafael. (1940). *Principios de Derecho Procesal Civil*. México: Ediciones Jurídicas Hispano Americana; p. 222.

². Escobar Fornos, Iván. (1990). *Introducción al proceso*. Bogotá: Editorial Temis; p. 241.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, como se señala en el primer párrafo del presente considerando; siendo así, sus decisiones en el sistema jurídico del país tienen efectos multiplicadores y, a su vez, permiten la estabilidad jurídica y el desarrollo de la nación, de allí la importancia de aquellas.

- 1.4. De otro lado, corresponde mencionar, de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme se menciona en el artículo 384 del Código Procesal Civil, su adecuada aplicación al caso concreto.
- 1.5. Ahora bien, por causal de casación, se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso³, debiendo sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la Ley o por quebrantamiento 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 proceso, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo.

³. MONROY CABRA, Marco Gerardo. Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

SEGUNDO: Atendiendo que en el caso particular se ha declarado procedente el recurso de casación por causales de infracción normativa procesal y material, corresponde emitir pronunciamiento, en primer término, sobre la causal procesal denunciada, pues resulta evidente que, de estimarse, carecería de objeto pronunciarse sobre la otra causal, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales; caso contrario, de no ser estimada dicha causal, recién correspondería emitir pronunciamiento sobre la causal de carácter material.

TERCERO: Infracción normativa de los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú

3.1. Las normas infraccionadas disponen lo siguiente:

Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

[...]

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

[...]

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

[Énfasis agregado]

3.2. En cuanto a la causal de infracción normativa procesal, es necesario señalar que el debido proceso, reconocido como principio y derecho de la función jurisdiccional conforme al numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado es un derecho complejo, pues se conforma por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos se extingan ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho —incluido el Estado— que

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

pretenda hacer uso abusivo de estos. Tal derecho se constituye en un conjunto de garantías cuyo garante es el juez en el marco de su función jurisdiccional. De modo tal que, “cuando el órgano jurisdiccional imparte justicia está obligado a observar los principios, derechos y garantías que la Norma Suprema establece como límites del ejercicio de las funciones asignadas”⁴.

- 3.3.** Este derecho comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal y, en tal sentido, se trata de un derecho continente cuyo contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, cuyo cumplimiento efectivo garantiza que el procedimiento o proceso pueda considerarse justo⁵.
- 3.4.** Precisamente, uno de los derechos fundamentales que conforman el debido proceso es el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrada en el numeral 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, que garantiza por un lado que la justicia se imparta de conformidad con la Constitución y las leyes, y, por otro, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa.
- 3.5.** Ahora bien, ese derecho comporta que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Tales razones, en sede ordinaria, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y

⁴ Sentencia del Tribunal Constitucional en el Expediente N.º 05085-2009-PA-/TC (caso Corporación José R. Lindley); fundamento jurídico 2.

⁵ Sentencia del Tribunal Constitucional en el Expediente N.º 06149-2006-PA-/TC (caso Minera Sulliden Shauindo S.A.C. y otro); fundamento jurídico 37.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

aplicable al caso, sino de los propios hechos alegados y debidamente acreditados en el trámite del proceso por las partes.

- 3.6.** En ese contexto, la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso lógico que los lleva a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se sujete a la Constitución y a la ley, pero también asegurando la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, contradictorias e incongruentes.

CUARTO: Solución al caso concreto

- 4.1** En el presente caso, las instancias jurisdiccionales han declarado nulo el acto jurídico de dación de pago contenido en la escritura pública del 13 de abril de 2011, únicamente por las causales de nulidad dispuestas en los numerales 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil, esto es, por tener un fin ilícito y contravenir normas que interesan al orden público y las buenas costumbres; y han ordenado la entrega del predio *sub litis* y la demolición de lo edificado.
- 4.2** Los demandados, César Belizario León Delgado y María Antonieta Lozano Jiménez, en su recurso de apelación alegan que compraron el predio de buena fe, como dación de pago, reconocimiento cierto, expreso y exigible del propietario original (la cooperativa), acto completamente lícito, y que su escritura pública es más antigua y tiene fecha cierta en comparación con la escritura del demandante. Además, en todo lo argumentado sobre la causal ilícita, no se indica

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

que hayan actuado de mala fe o de manera “ilícita”, menos existe alguna prueba que concluya que sea “ficticia la acreencia de dación en pago”, o que sea una “deuda inexistente” o “deuda simulada”, pues han construido bajo las reglas de la buena fe.

4.3 La Sala Superior indicó que, en ejecución del Proceso Judicial N.º 552-1997-0-1701-J-CI-04, la cooperativa demandada comunicó que puso a disposición del demandante el terreno en cuestión mediante escrito de fecha 24 de octubre de 2005, por lo que la transferencia de la propiedad fue en dicha fecha y la materialización se dio con la Escritura Pública N.º 1806, del 18 de abril de 2012. Es así que, cuando la cooperativa, mediante la Escritura Pública N.º 1649, de fecha 13 de abril de 2011, realizó la dación en pago a favor de los codemandados del inmueble de 1.36 hectáreas, ya no era propietaria, con lo cual, en concepto del colegiado superior, se acredita una finalidad ilícita al utilizar la dación en pago para lograr una finalidad distinta a la del ordenamiento jurídico. Siendo así, la adquisición no es de buena fe. Es más, mediante carta notarial del 01 de marzo de 2013 se comunicó a la parte demandada abstenerse de realizar cualquier construcción, por lo que las edificaciones fueron realizadas de mala fe. Agrega que dicha escritura pública de dación en pago no le causa convicción, pues en su cláusula segunda indica que existe una deuda pendiente y en la cláusula tercera precisa que se había hecho entrega de dos parcelas a cambio de dicha deuda.

4.4 De lo expuesto, la posición asumida por el colegiado superior no puede ser compartida por esta Suprema Sala, puesto que:

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

4.4.1 La Sala Superior para sustentar la mala fe de los demandados ha indicado que la Cooperativa habría actuado de manera ilícita, toda vez que ha transferido el inmueble cuando ya no era propietaria, por lo que había efectuado una doble venta. Sin embargo, no se advierte que haya dado respuesta al argumento principal de la apelación de los demandados, esto es, que son adquirentes de buena fe, pues la sentencia de vista únicamente se centra en el actuar de la Cooperativa, sustentando que la figura de dación en pago se utilizó para un fin ilícito sin argumentar cómo es que los demandados actuaron de tal manera. Si bien señala que, del acta de cesión extraordinaria de Consejo de Administración, del 08 de marzo de 1997 (fojas 201) y la carta del 23 de septiembre de 1996 (fojas 159) no se acordó entrega de terreno alguno, lo cierto es que dichos documentos sí acreditarían la existencia de una deuda por parte de la Cooperativa a los demandados, deuda que sustentaría la escritura pública de dación en pago. Además, se debe tener en cuenta que, cuando se realizó el contrato de dación en pago en favor de los demandados con la Escritura Pública N.º 1649, del 13 de abril del 2011, la transferencia de la propiedad a favor del demandante todavía no se había materializado, sino que ello sucedió posteriormente con la Escritura Pública N.º 1806, del 18 de abril de 2012. Asimismo, se deberá tener en cuenta que, a fojas 126 y 127, obra la copia literal de la Partida N.º 02300251, certificada por SUNARP, con fecha 29 de marzo de 2011, en la cual figura inscrita en dicha fecha únicamente la cooperativa como propietaria.

4.4.2 Respecto a que las cláusulas segunda y tercera de la Escritura Pública N.º 1649, del 13 de abril del 2011, serían incoherentes, la sentencia de vista no explica cómo es que la entrega de posesión

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

del inmueble y la posterior formalización de la deuda reconocida con la dación en pago generarían incertidumbre respecto a dicho documento; toda vez que las referidas cláusulas enmarcan el contexto de dicha figura.

4.4.3 En cuanto a la carta notarial del 01 de marzo de 2013, con que la parte demandante comunicó a los demandados abstenerse de realizar cualquier construcción, la Sala Superior tampoco explica cómo es que las edificaciones realizadas serían de mala fe, pues dicha carta notarial fue enviada casi dos años después de haberse efectuado la Escritura Pública N.º 1649, del 13 de abril del 2011.

4.4.4 En conclusión, se advierte que la decisión adoptada por la instancia de mérito incurre en causales de infracción normativa del artículo 139 (numerales 3 y 5) de la Constitución Política del Perú, al no haber analizado y evaluado cada uno de los medios probatorios adjuntados y no advertirse una correcta motivación de acuerdo a los argumentos antes mencionados.

4.5 Por lo tanto, se aprecia que la sentencia de vista impone una limitación ilegítima al derecho de los recurrentes a una resolución motivada y de fondo, realizando una motivación aparente que no da respuesta al asunto puesto a su conocimiento. En este orden de ideas, se evidencia que, aun cuando los argumentos expuestos por la Sala Superior tienen apariencia de constituir una fundamentación razonada de lo decidido, en realidad resultan insuficientes para dar una respuesta motivada al asunto materia de controversia.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

- 4.6** Siendo ello así, para este Supremo Tribunal la decisión adoptada por la Sala de mérito ha infringido el derecho al debido proceso contenido en el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, y el derecho a la debida motivación consagrado por el numeral 5 del precitado artículo; por ende, se debe proceder de acuerdo a lo previsto en el artículo 397 (numeral 1) del Código Procesal Civil, a efectos de que la instancia de mérito dicte nuevo pronunciamiento, sin incurrir en los vicios señalados.
- 4.7** En ese sentido, este Tribunal Supremo considera que al expedirse la sentencia impugnada se incurrió en las infracciones procesales denunciadas, por lo que se debe declarar fundado el recurso de casación.

VII. DECISIÓN

Por estas consideraciones, **DECLARARON FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, **César Belizario León Delgado** (representado por Nathaly Yohany León Lozano) y **María Antonieta Lozano Jiménez**, mediante escrito del once de julio de dos mil veintidós (fojas mil ciento diez). En consecuencia, **DECLARARON NULA** la sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y cinco, del veintidós de junio de dos mil veintidós (fojas mil setenta y nueve); y **ORDENARON** al *ad quem* dictar un nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos expuestos precedentemente. Por último, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; en los seguidos por **Mario Eduardo Guzmán Calderón** contra la parte recurrente, sobre nulidad de acto jurídico y otros.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 37311-2022
LAMBAYEQUE

Notifíquese por Secretaría y devuélvanse los actuados. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Proaño Cueva**.

SS.

YAYA ZUMAETA

PROAÑO CUEVA

PEREIRA ALAGÓN

DELGADO AYBAR

GUTIÉRREZ REMÓN

JHMB/jcht