

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2022-2012**  
**LAMBAYEQUE**

Lima, veinticuatro de enero de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, con los acompañados, vista la causa número dos mil veintidós guión dos mil doce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado **Miguel Ángel Martínez García** a fojas mil cincuenta y siete, contra la sentencia de vista de fojas mil treinta y seis, expedida por la Primera Sala Descentralizada Mixta y de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque en fecha seis de enero de dos mil doce, que confirma la sentencia apelada de fojas ochocientos cuarenta y siete, su fecha veintiuno de enero de dos mil once, que declara fundada la demanda; en los seguidos por Sara Ernestina Huamán Ramírez en representación de su hijo Jesús Fabricio Martínez Huamán contra el recurrente y otros, sobre nulidad de acto jurídico.

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Por resolución expedida con fecha nueve de julio de dos mil doce, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por Ley número 29364, en virtud del cual el recurrente denuncia la ***infracción de los artículos III del Título Preliminar, 50 inciso 6°, 122 inciso 3° y 200 del Código Procesal Civil, y del artículo 139 inciso 5° de la Constitución Política del Estado***, alegando que la resolución

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2022-2012**  
**LAMBAYEQUE**

recurrida ha contravenido el principio de lograr la finalidad del proceso, que es resolver un conflicto de intereses, pues el tema en controversia era determinar si ha existido expresión de manifestación de voluntad en el acto jurídico celebrado; sin embargo no existe mención alguna en la sentencia de vista, sino mas bien el pronunciamiento es meramente aparente y no de fondo conforme lo requiere la controversia. Refiere además que la sentencia de vista carece de motivación, puesto que al no declararse el derecho conforme corresponde, la función de administrar justicia no se cumple. En lo concerniente a la contravención del inciso 6° del artículo 50 del Código Procesal Civil, alega que la sentencia de vista no se pronuncia de manera precisa respecto de lo que es materia de controversia, ya que si bien alude a hechos o supuestos fácticos, no indica si ellos corresponden a lo que es materia de controversia. Por otra parte alega que la resolución recurrida ha contravenido el debido proceso, en cuanto al artículo 122 inciso 3° del Código adjetivo, pues ésta carece de orden numerativo correlativo de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y de igual suerte carece de la cita de las normas aplicables a cada punto, según el merito de lo actuado. Asimismo sostiene, con referencia a la infracción del artículo 139 inciso 5° de la Constitución Política del Estado, que la resolución recurrida afecta tal precepto en la medida que, si bien tiene apariencia de motivación, ella no es tal, puesto que no existe invocación o aplicación alguna a los preceptos jurídicos. Finalmente señala que la norma de derecho material aplicable el caso era el artículo 200 del Código adjetivo, es decir ver si la pretensión de la demandante se debió de declarar infundada por no haber probado los hechos en que se sustenta su pretensión demandada. Asimismo, esta Suprema Sala, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, modificado por Ley número 29364, consideró incorporar en forma excepcional los siguientes agravios, a fin de verificar si la sentencia de primera instancia y la de vista han

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2022-2012**  
**LAMBAYEQUE**

vulnerado el derecho al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrados en los artículos denunciados por el recurrente: **i)** Verificar si la sentencia de vista ha analizado y valorado actos procesales declarados nulos, a efectos de resolver la controversia; y, **ii)** Verificar si las instancias de mérito han motivado debidamente el tema de la buena o mala fe con la que habrían actuado los litisconsortes necesarios al celebrar los sucesivos contratos de compra venta del bien inmueble *sub litis*.

**3. ANTECEDENTES:**

A efectos de determinar si en el caso concreto se han infringido los numerales antes mencionados, es necesario realizar las precisiones que a continuación se detallan:

**3.1.** Mediante escrito de fecha nueve de mayo de dos mil tres, Sara Ernestina Huamán Ramírez en representación de su hijo Jesús Fabricio Martínez Huamán, interpone demanda contra Miguel Ángel Martínez García, solicitando que se declare la nulidad de los siguientes actos jurídicos: **i)** El contrato de compra venta celebrado entre Jesús Glicerio Martínez García y Miguel Ángel Martínez García, respecto del bien inmueble ubicado en la avenida San Ignacio números 226 y 232 de la ciudad de San Ignacio; **ii)** El documento que lo contiene, Escritura Pública número 17 del Bienio 2001/2002, de fecha quince de mayo de dos mil uno, otorgada ante Notario Víctor Mirano Camas; **iii)** La aclaración de la escritura pública de compra venta ya citada; y, **iv)** El documento que contiene el acto jurídico de aclaración, Escritura Pública número 142, que se inicia en la página doscientos ochenta, otorgada por el Notario Henry Macedo Villanueva; debido a que existe ausencia manifiesta de la voluntad del deudor en ambos actos Jurídicos. Acumulativamente, solicita la cancelación del asiento registral

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2022-2012**  
**LAMBAYEQUE**

generado por las escrituras antes mencionadas que aparecen en la correspondiente partida de la Oficina Registral de Jaén.

**3.2.** La demandante alega como fundamentos de hecho de su demanda que, después del deceso de Jesús Glicerio Martínez García, padre de su menor hijo, el hermano de éste, de nombre Miguel Ángel Martínez García, viajó a la ciudad de Rodríguez de Mendoza, departamento de Cajamarca, con la finalidad de elaborar una escritura pública en la que aparece que el extinto le había vendido el inmueble urbano ubicado en la avenida San Ignacio números 226 y 232 de la ciudad de San Ignacio; sin embargo, Jesús Glicerio Martínez García nunca ha viajado a Rodríguez de Mendoza, además que dicha escritura fue elaborada por el ex Notario Víctor Mirano Camas, cuando se encontraba impedido de ejercer funciones notariales al haber sido destituido. Refiere además que, cuando el demandado se percató que no se había consignado la numeración correcta del inmueble en la citada escritura de compra venta procede a realizar una nueva escritura de aclaración del contrato de compra venta, para lo cual recurre al Notario Henry Macedo Villanueva; sin embargo, en esta escritura no interviene el vendedor Jesús Glicerio Martínez García, en razón de que ya había fallecido; por lo que ambos actos jurídicos son inexistentes ya que no hubo manifestación de voluntad del vendedor, prueba de ello es que Jesús Glicerio Martínez García hipotecó el inmueble y siguió pagando las obligaciones tributarias ante la Municipalidad de San Ignacio luego de celebrada la compra venta.

**3.3.** Mediante sentencia de primera instancia de fojas ochocientos cuarenta y siete, el Juez del Juzgado Mixto y Penal Unipersonal de San Ignacio, declara fundada la demanda, y en consecuencia nullos los actos jurídicos demandados, tras considerar que, por la inexistencia de la escritura pública de fecha quince de mayo de dos

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2022-2012**  
**LAMBAYEQUE**

mil uno en el archivo notarial de Víctor Milano Camas, no habría sido posible ordenarse el peritaje de la firma atribuida al vendedor mencionado, pero que la conducta contemporánea a la venta asumida por dicho vendedor, como es la de haber declarado ser propietario del inmueble ante la Municipalidad de San Ignacio y realizar un préstamo hipotecario en la Caja Municipal de Piura, así como lo expuesto por el propio ex Notario Público Víctor Mirano Camas en sus dos escritos de contestación de la demanda que corren a fojas doscientos treinta y tres a doscientos treinta y siete y de fojas doscientos cuarenta y tres a doscientos cuarenta y nueve, el hecho que fue destituido de sus funciones, y la no existencia del original de la escritura pública de compra venta que se cuestiona, lo convencen que nunca se celebró un acto jurídico de compra venta entre Miguel Ángel y Jesús Glicerio Martínez García respecto al inmueble *sub litis*, es decir que Jesús Glicerio Martínez García nunca firmó el contrato de compra venta de quince de mayo de dos mil uno y, por tanto nunca manifestó su voluntad de celebrar ese acto jurídico; por lo que dicho contrato y la escritura pública que lo contiene, otorgada por ante Notario Víctor Mirano Camas, fueron celebrados con posterioridad a la muerte de Jesús Glicerio Martínez García. Refiere además que, en aplicación del principio de accesoriadad, la escritura pública de aclaración otorgada por ante Notario Público Henry Macedo Villanueva, y los asientos registrales respectivos, también resultan nulos, por adolecer de la manifestación de voluntad del vendedor Jesús Glicerio Martínez García. Finalmente, el *A quo* sostiene que los litisconsortes necesarios resultan también afectados, por lo que debe declararse la nulidad de las escrituras públicas que éstos celebraron de mala fe.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2022-2012**  
**LAMBAYEQUE**

**3.4.** Por sentencia de vista, la Sala Descentralizada Mixta y de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, confirma la sentencia apelada, dejando anotado en el fallo que las sucesivas inscripciones de transferencia del bien se sujetarán estrictamente a lo señalado en el artículo 2014 del Código Civil. La Sala de mérito argumentando que las afirmaciones hechas por el ex Notario Público Mirano Camas en sus dos escritos de contestación a la demanda ponen de manifiesto que se trata de una persona poco seria en su actividad funcional, lo que se corrobora con el informe de fojas doscientos dieciocho que señala que en el archivo notarial del citado funcionario no se encuentra la escritura pública cuya nulidad se demanda y que con el número 17 se encuentra registrada una escritura pública distinta, llegando a la convicción razonada que la Escritura Pública de compra venta número 17, de fecha quince de mayo de dos mil uno, es nula por la no intervención del vendedor, puesto que el funcionario notarial que da fe pública de su intervención en dicho acto jurídico ya había sido destituido del cargo notarial, a lo que se suma que no se ha probado la preexistencia de la escritura pública matriz en la que conste la firma del mencionado vendedor; así como la conducta asumida por el vendedor, como es la de haber realizado con fecha posterior a la supuesta venta su inscripción en el Registro de Padrón de Contribuyentes de Autoavalúo ante la Municipalidad de San Ignacio; por lo que es evidente la falta de voluntad de declarar al sujeto vendedor. Sostiene asimismo que, por el principio de accesoriedad, al haberse declarado nulo el acto jurídico de compra venta, también dicha nulidad afecta al acto jurídico que lo aclara. Finalmente, la Sala de mérito sustenta que, si bien, con posterioridad se han realizado nuevas transferencias de dominio sobre el bien, los nuevos registros deberán sujetarse al principio de buena fe pública registral que

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2022-2012**  
**LAMBAYEQUE**

contempla el artículo 2014 del Código Civil, tanto más si en el caso de autos aparece que se anotó oportunamente que el bien inmueble se encontraba en litigio y por ende los compradores posteriores no pueden alegar la buena fe.

**4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO.-** El inciso 3° del artículo 139 de la Constitución Política del Estado recoge los principios al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva como instrumentos de tutela de los derechos subjetivos que involucra dos expresiones: una sustantiva y otra formal; la primera se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer; y la segunda en cambio relaciona los principios y las reglas que lo integran, es decir, tiene que ver con las formalidades estatuidas, tales como el Juez natural, el derecho de defensa, el derecho a probar, el procedimiento preestablecido por Ley y el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, éste último derecho, dada su preponderancia dentro del Estado Constitucional de Derecho, ha sido reconocida a su vez en forma independiente también como principio y derecho de la función jurisdiccional por el inciso 5° del artículo 139 de la Carta Magna.

**SEGUNDO.-** En esa línea, el Tribunal Constitucional, precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales como una de las manifestaciones del derecho a un debido proceso, ha establecido a través de la Sentencia número 3943-2006-PA/TC una tipología de supuestos en los cuales el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho resulta vulnerado, recogiendo los siguientes supuestos de defectos en la motivación: **a) *Inexistencia de motivación o motivación aparente***, que se presenta cuando el juzgador no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o cuando no responde a las alegaciones de las partes del

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2022-2012**  
**LAMBAYEQUE**

proceso, o porque sólo 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 previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, 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; **c) Deficiencias en la motivación externa - justificación de las premisas**, 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) Motivación insuficiente**, que se refiere 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, en este caso, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo; **e) Motivación sustancialmente incongruente**, que exige que los órganos judiciales resuelvan las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa), y sin dejar incontestadas las pretensiones, o desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión (incongruencia omisiva); y, **f) Motivaciones cualificadas**, que se presentan cuando se requiere una especial justificación para el caso de decisiones de rechazo de la demanda, o cuando, como producto de la decisión jurisdiccional, se afectan derechos fundamentales, como el derecho al honor y a la buena reputación, consagrado en el inciso 7° del artículo 2 de la Constitución Política del Estado.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2022-2012**  
**LAMBAYEQUE**

**TERCERO.**- Estando a lo señalado precedentemente se advierte que, tanto la sentencia de primera instancia como la de vista contiene un defecto en la motivación, por las siguientes razones: **i)** Tanto el *A quo* como el *Ad quem* han resuelto el proceso en base a actos procesales declarados nulos; y, **ii)** Tanto el *A quo* como el *Ad quem* no han motivado debidamente y en base a pruebas, la mala o buena fe con la que actuaron los litisconsortes necesarios pasivos, al haber adquirido el bien inmueble *sub litis*.

**CUARTO.**- Respecto al primer defecto de motivación, este Supremo Tribunal advierte que las sentencias de mérito han sustentado su fallo en base a lo manifestado por el ex Notario Público Víctor Mirano Camas en sus dos escritos de contestación de la demanda que corren a fojas doscientos treinta y tres a doscientos treinta y siete y a fojas doscientos cuarenta y tres a doscientos cuarenta y nueve; pese a que dichos actuados fueron declarados nulos mediante resolución de vista de fojas cuatrocientos setenta y nueve, en mérito de la cual la Sala Superior declara nula la sentencia apelada y nulo todo lo actuado hasta el auto admisorio; luego de lo cual no se incorporó al proceso al citado ex Notario Público.

**QUINTO.**- En tal sentido, esta Sala Suprema estima que de valorarse estos actuados, el magistrado señale las razones por las cuales considera que deben ser tomados en cuenta, pese a haber sido declarados nulos, puesto que revisados los actuados se aprecia que en el acta de audiencia de conciliación de fojas setecientos ochenta, el *A quo* únicamente admitió en calidad de pruebas del citado ex Notario Público, los ofrecidos y consignados en los numerales uno, dos, tres, cuatro y cinco de su escrito de fojas doscientos cuarenta y siete a doscientos cuarenta y ocho, los cuales tampoco han sido valorados en su conjunto.

**SEXTO.**- Respecto al segundo defecto de motivación, se advierte que el *A quo* ha declarado en la parte considerativa de la sentencia de primera

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2022-2012**  
**LAMBAYEQUE**

instancia, que las escrituras públicas que celebraron los litisconsortes necesarios pasivos debían declararse nulas porque fueron celebradas de mala fe. En ese mismo sentido, la Sala Superior ha señalado que los compradores posteriores no pueden alegar la buena fe porque de autos aparece que se anotó oportunamente que el bien inmueble se encontraba en litigio: Es decir, ambas instancias llegan a la conclusión que los litisconsortes necesarios: Edgar Valencia Riofrio, Jhony Ronal Barrantes Córdova y Sandra Margot Pesantes Aranda, actuaron de mala fe; sin embargo, no exponen las razones por las cuales llegan a dicha conclusión, resultando insuficiente alegar que la mala fe está acreditada porque el bien inmueble se encontraba en litigio, ya que revisados los actuados se advierte que, la medida cautelar de anotación de demanda inscrita en los Registros Públicos el nueve de junio de dos mil tres, fue levantada el doce de marzo de dos mil nueve, para luego ser nuevamente inscrita el veintiuno de agosto de dos mil nueve, siendo de advertir que los litisconsortes Jhony Ronal Barrantes Córdova y Sandra Margot Pesantes Aranda adquirieron el bien *sub litis* el veinticinco de abril de dos mil nueve, cuando la medida cautelar estaba levantada.

**SÉTIMO.**- En ese sentido, este Supremo Tribunal advierte que ni la sentencia de primera instancia ni la sentencia de vista no han valorado debidamente los actuados en el cuaderno cautelar acompañado; pero además, tampoco han analizado la conducta procesal de los litisconsortes ni su relación con el demandado, ya que verificados los actuados se advierte que Edgar Valencia Riofrio, suegro del demandado Miguel Ángel Martínez García, fue declarado rebelde por resolución de fojas setecientos diez, en tanto que Jhony Ronal Barrantes Córdova y Sandra Margot Pesantes Aranda, contestaron la demanda a fojas seiscientos noventa y cuatro, pero no impugnaron las sentencias de mérito.

**OCTAVO.**- En consecuencia, esta Sala Suprema considera que la causal de infracción procesal resulta ***fundada***, por lo que las sentencias de vista

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2022-2012**  
**LAMBAYEQUE**

y de primera instancia deberán ser anuladas, a fin de que el *A quo* emita un nuevo fallo que sea el resultado lógico de las premisas normativas y fácticas debidamente justificadas, que permitan determinar si los actos jurídicos cuestionados son nulos; para cuyo efecto, el *A quo* deberá exponer las razones por las cuales considera que deben valorarse actos procesales declarados nulos, como son los escritos de contestación del ex Notario Público Víctor Mirano Camas; además el *A quo* deberá motivar, en base a las pruebas actuadas en el proceso y a la conducta procesal de las partes, si éstos actuaron de buena o de mala fe al adquirir el bien inmueble *sub litis*.

**NOVENO.**- Finalmente, este Supremo Tribunal estima necesario que el *A quo* precise si la declaración de nulidad alcanza a los sucesivos contratos de compra venta celebrados por los litisconsortes, o si por el contrario, únicamente alcanza a los actos jurídicos señalados en la demanda y precisados en los puntos controvertidos, puesto que en la parte considerativa de las sentencias de mérito se ha señalado que los sucesivos contratos de compra venta son nulos, sin embargo, en el fallo únicamente se ha declarado la nulidad de los actos jurídicos demandados. Asimismo, se deberá precisar los alcances que tiene la sentencia sobre los litisconsortes, ya que la Sala Superior ha señalado que éstos tienen la condición de sucesores procesales; sin embargo, de autos se advierte que éstos han sido incorporados al proceso en calidad de litisconsortes necesarios pasivos.

**5. DECISIÓN:**

En aplicación del artículo 396 inciso 3° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, declararon:

**5.1. FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado Miguel Ángel Martínez García a fojas mil cincuenta y siete; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fojas mil treinta y seis,

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2022-2012**  
**LAMBAYEQUE**

expedida por la Primera Sala Descentralizada Mixta y de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque en fecha seis de enero de dos mil doce, e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fojas ochocientos cuarenta y siete, su fecha veintiuno de enero de dos mil once, que declara fundada la demanda;

- 5.2. ORDENARON** el reenvío del proceso al Juez del Juzgado Mixto y Penal Unipersonal de San Ignacio, a fin de que emita nuevo pronunciamiento respecto al fondo de la controversia, conforme a las directivas de la presente resolución;
- 5.3. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Sara Ernestina Huamán Ramírez en representación de su hijo Jesús Fabricio Martínez Huamán, contra el recurrente y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; intervino como ponente el Señor Juez Supremo **Rodríguez Mendoza**.-

**SS.**

**ALMENARA BRYSON**

**RODRÍGUEZ MENDOZA**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**ESTRELLA CAMA**

**CALDERÓN CASTILLO**

flaC/gmbs