



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Sumilla: “El Principio Contractual contenido en el artículo 1362 del Código Civil exige un cierto grado de lealtad, honestidad y en algunas ocasiones de cooperación entre las partes, en todas las fases que comprende el contrato (negociación, celebración y ejecución), lo que supone una plena observancia a todas las circunstancias particulares que atañen a la naturaleza del contrato celebrado. En el presente caso, no se encuentra en discusión la buena fe registral, sino la buena fe de los codemandados, como transferentes y compradores del bien, esto es, los intervinientes en las transferencias realizadas en el proceso, actuaron de mala fe con el fin de evitar que el predio sea adjudicado a la parte demandante”.

Lima, veinte de julio
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número dos mil ciento treinta - dos mil diecisiete; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Violeta Marlene Paitán Soto a fojas trescientos treinta contra la Sentencia de Vista de fojas trescientos quince, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que confirmó la sentencia apelada de fojas doscientos cincuenta y seis, de fecha dieciséis de junio de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico e improcedente la demanda reconvencional sobre Mejor Derecho de Propiedad y la pretensión subordinada de Reivindicación. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Por resolución de fecha ocho de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta y tres del cuaderno de casación, fue declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por Violeta Marlene Paitán Soto por las siguientes causales denunciadas: **1) La infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú:** Alega que: **i)** La accionante no ha señalado con meridiana claridad cuál es la causal de nulidad, limitándose a citar el artículo 1075 del Código Civil que se encuentra derogado por la Sexta Disposición Final de la Ley número 28677, de fecha uno de marzo de dos mil seis, y ha copiado la definición contenida en el artículo 140 del Código Civil, debiéndose entender que al citar el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, aquélla es la causa de nulidad que se ha invocado; **ii)** La sentencia se pronuncia otorgando pretensiones que no han sido materia de la demanda, esto es, cuando se otorga conceptos o derechos que no formaban parte del petitorio, pues la demandante no ha citado causal de nulidad alguna contemplada en el artículo 219 del Código Civil; en todo caso, la demanda debe admitirse por la causal contemplada en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, **iii)** El A quo ha valorado la sentencia del proceso de Cumplimiento de Obligación de Hacer seguido por la accionante con la Cooperativa "Sol en Los Andes", sin que estos documentos hayan sido admitidos ni sometidos al contradictorio; más aún, si con dicha sentencia se pretende destruir su buena fe, jamás alegada por la demandante; y **2) infracción normativa de los artículos 923 y 2014 del Código Civil,** alegándose que: **i)** La recurrente ha adquirido la propiedad del bien inmueble de quienes aparecían como dueños en el Registro de Propiedad Inmueble, por lo tanto, se ha adquirido válidamente el dominio del inmueble y no tiene por qué responder por los vicios que pudiera presentar la forma de adquisición por su



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

vendedor, por el principio de la fe registral; **ii)** Respecto a la reconvencción, se acredita el mejor derecho de propiedad de la recurrente sobre la demandante quien aduce también ser propietaria; sin embargo, la demandante no ostenta derecho de propiedad inscrito; **iii)** La pretensión de entrega material del bien es consecuencia lógica de su condición de mejor derecho de propietaria del bien sub materia, la cual ha sido amparada, teniendo derecho a usar y disfrutar del inmueble conforme lo dispone el artículo 923 del Código Civil: y **iv)** Se debe declarar a quién corresponde la propiedad del bien, por cuanto la recurrente ostenta título de propiedad y los demás demandados son meros poseionarios sin título alguno. -----

3. ANTECEDENTES: -----

Previo a la absolución de las denuncias formuladas por la parte recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso:

3.1. Por escrito de fojas dos a siete con fecha veintiocho de octubre de dos mil trece, María del Rosario Arroyo Tinco, interpone demanda de nulidad de acto jurídico, contra la Asociación de Propietarios de Vivienda “Sol en los Andes”, representado por su Presidente Ezequiel Faustino Acosta Crisóstomo, asimismo contra Carlos Filemón Maita Barreto, Violeta Marlene Paitán Soto, la Zona Registral N°VIII-SUNARP, representado por su Procurador Público. -----

3.2. Su pretensión es **i)** La nulidad que contiene la escritura pública de adjudicación, de fecha treinta de diciembre de dos mil once, que otorga la Asociación de Propietarios de Vivienda “Sol en los Andes”, a favor de Carlos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Filemón Maita Barreto, **ii)** La nulidad de los Asientos números C0002 y C0003 del rubro títulos de dominio de la partida número 11035281 del Registro de Propiedad Inmueble, **iii)** La nulidad del acto jurídico que contiene la escritura pública de compraventa otorgado por el demandado Carlos Filemón Maita Barreto a favor de Violeta Marlene Paitán Soto, celebrada el veintiséis de junio de dos mil trece. -----

3.3. La demandante señala que es socia N° 05 de la Cooperativa de Vivienda el “Sol en Los Andes”, y titular del Lote 07, Manzana “K” el cual consta en el padrón de socios y en el título de la Asamblea General de fecha quince de diciembre de mil novecientos sesenta y cinco, que, durante los treinta y siete años en su condición de socia cumplió con el pago de las obligaciones extraordinarias establecidas de acuerdo a la Asamblea General y las obligaciones ordinarias. -----

3.4. Asimismo, indica que se encuentra pendiente una adjudicación a su favor, el cual se encuentra pendiente por la negativa de los actuales directivos de la “Asociación”, la misma que tenía como objetivo principal la adquisición de un bien inmueble para proveer en adjudicación a sus socios lotes de terreno para vivienda. Sin embargo, tuvo conocimiento en forma circunstancial que con fecha nueve de mayo de dos mil trece, la “Asociación” procedió a transferir el lote de su propiedad, mediante adjudicación a título gratuito a favor del demandado, por escritura pública de fecha treinta de diciembre de dos mil once, la misma que fue inscrita el primero de marzo de dos mil doce, en el asiento C0002 de la Oficina Registral de Huancayo, a sabiendas los Directivos de la Asociación que la demandante es la titular de dicho predio en la condición de socia habilitada para la adjudicación; que, ante el reiterado requerimiento a los Directivos de la Asociación para que cumplan con la formalidad de otorgarle el título de adjudicación de lote ilícitamente transfirieron la propiedad, para luego ser vendido a otra persona mediando connivencia entre las partes, siendo un deber para quien adquiere o pretende adquirir un inmueble



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

constituirse al bien para constatar o conocer el estado en el que se encuentra. -

3.5. Admitida la demanda a foja treinta, en la vía del proceso de conocimiento, se confiere traslado conforme a las constancias que obra en autos: Por escrito de fojas cuarenta y tres, la demandada Violeta Marlene Paitán Soto, contesta la demanda, señalando que adquirió la propiedad del inmueble materia de litis de su propietario y titular registral Carlos Filemón Maita Barreto, no existiendo anotado derecho, ni carga sobre dicho inmueble, a título oneroso y de buena fe, por lo que procedió a inscribir su derecho en los Registros Públicos en la Partida número 11035281. Asimismo, formula reconvención en acumulación objetiva originaria principal el mejor derecho de propiedad y en acumulación objetiva accesoria; y acumulación objetiva originaria subordinada la entrega material del bien inmueble materia de litis y la reivindicación, sosteniendo que es la única y exclusiva propietaria del inmueble con derecho inscrito en los Registros Públicos, siendo la entrega del inmueble una consecuencia lógica del mejor derecho de propiedad. Mediante escrito de fojas setenta el Procurador Adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, responde la demanda argumentando que su representada es totalmente ajena a los hechos controvertidos, pues su labor se encuentra circunscrita a calificar la legalidad del título, verificando su formalidad y capacidad de sus otorgantes, así como la validez del acto. Finalmente, mediante resolución de fojas ochenta y uno, se declaró rebelde procesal a la Asociación de Propietarios de Vivienda “Sol en Los Andes” y a Carlos Filemón Maita Barreto. -----

3.6. Mediante sentencia de primera instancia, contenida en la Resolución número diecinueve de fecha dieciséis de junio de dos mil dieciséis, declaró fundada la demanda e improcedente la demanda reconvencional formulada por Violeta Marlene Paitán Soto, sobre mejor derecho de propiedad y entrega material de bien inmueble, bajo los siguientes argumentos: Se encuentra



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

acreditado que la demandante María del Rosario Arroyo Tinco es socia N° 05 de la Cooperativa de Vivienda “Sol en Los Andes” y titular del Lote 07 de la Manzana “K”, encontrándose en posesión pública pacífica y directa del bien materia de litis hace más de treinta y siete años, habiendo cumplido con el pago de las obligaciones con el fin de encontrarse apta para la titulación y la adjudicación correspondiente. Sin embargo, los directivos de la Asociación de Propietarios de Vivienda “Sol en Los Andes”, transfirieron el bien materia de litis a título gratuito a favor de Carlos Filemón Maita Barreto, conforme a la escritura pública de fecha treinta de diciembre de dos mil once, inscrito con fecha primero de marzo de dos mil doce. Posteriormente, mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha veintiséis de junio de dos mil trece, dicho bien fue transferido a favor de Violeta Marlene Paitán Soto. Respecto a dichos actos, el juzgado determina que respecto a la transferencia celebrada entre los directivos de la Asociación de Propietarios de Vivienda “Sol en Los Andes” y Carlos Filemón Maita Barreto se ha configurado la causal de fin ilícito, al no tomar en cuenta la asociación que la demandante había cumplido con todas las obligaciones sociales, contando incluso con un documento que la declaraba apta para la titulación (certificado número 00051) que le daba el derecho a la adjudicación; señalando que el comportamiento procesal de los codemandados tales como no prestar declaraciones, o asistir a las audiencias y ser declarados rebeldes denotaron obstrucción y falta de cooperación para lograr la corroboración de las afirmaciones realizadas por la parte demandante, por lo que conforme al artículo 282¹ y el artículo 461² del Código Procesal Civil, causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, tanto más que estos se encuentran corroborados con los

¹ **Artículo 282° del Código Procesal Civil.**- Presunción y conducta procesal de las partes.

“El Juez puede extraer conclusiones en contra de los intereses de las partes, atendiendo a la conducta que éstas asumen en el proceso, particularmente cuando se manifiesta notoriamente en la falta de cooperación para lograr la finalidad de los medios probatorios, o con otras actitudes de obstrucción. Las conclusiones del Juez estarán debidamente fundamentadas.”

² **Artículo 461 del Código Procesal Civil.**- Efecto de la declaración de rebeldía.

La declaración de rebeldía causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, salvo que:

1. Habiendo varios emplazados, alguno contesta la demanda;
2. La pretensión se sustente en un derecho indisponible;
3. Requiriendo la ley que la pretensión demandada se pruebe con documento, éste no fue acompañado a la demanda; o
4. El Juez declare, en resolución motivada, que no le producen convicción.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

correspondientes medios probatorios. A la transferencia celebrada entre Carlos Filemón Maita Barreto y Violeta Marlene Paitán Soto, el juzgado señala que adolece de la causal de nulidad por fin ilícito, en el sentido que fue celebrada a sabiendas que ninguna de las partes contratantes eran poseedores del bien inmueble, el cual venía siendo ocupado por la demandante María del Rosario Arroyo Tinco, no resultando aplicable respecto a este acto los principios de buena fe pública registral y derecho de propiedad contenidos en los artículos 2014³ y 923⁴ del Código Civil. -----

3.7. Apelada la sentencia de primera instancia, se emitió la sentencia de segunda instancia de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, la cual **confirma** la sentencia que se declaró **fundada** en primera instancia, bajo los siguientes argumentos: Si bien la parte apelante basa su recurso de apelación en su presunta condición de tercero de buena fe, por hallarse inscrito su derecho y haber adquirido el mismo de un titular registral, empero como ha sido determinado por la primera instancia, en la cual se señala que los demandados han actuado de mala fe por haber adquirido el bien sub litis de una persona que no tenía ni había ejercido la posesión del bien, fundamentos que no han sido rebatidos ni desvirtuados por la parte apelante, implicando que es una premisa aceptada que ni el vendedor de la apelante ni esta persona han ejercido en momento alguno la posesión del bien sub litis, y si la apelante adquirió el bien sin comprobar siquiera si su vendedor ejercía la posesión del bien, implica una falta de diligencia mínima que pone en duda y desvirtúa la presunta buena fe que la ley prevé, ya que conforme a las máximas de la experiencia nos lleva a concluir que, el sólo hecho de averiguar quién posesionaba el bien materia de

³ **Principio de Buena Fe Registral**

Artículo 2014° del Código Civil.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.
La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

⁴ **Noción de Propiedad**

Artículo 923° del Código Civil.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

la causa hubiera permitido a la apelante comprobar que la posesión lo ejercía la demandante y no el vendedor, lo que hubiera evidenciado que el demandado vendedor no estaba actuando de buena fe, trayendo como correlato, el presumir que si la compradora demandada no se preocupó en dicha averiguación, evidencia que tampoco estaba actuando de buena fe. Por ello y si bien el contenido del registro otorga al adquirente de derechos inscritos la presunción de buena fe, en mérito al contenido de este mismo principio, resulta válido exigir a este adquirente una actuación diligente que la complemente. Sin embargo en el caso de autos, la parte apelante pretende oponer una presunta buena fe sustentada sólo en el contenido formal de la inscripción registral, sin tener en cuenta que la buena fe tiene dos ámbitos, así por un lado está la buena fe subjetiva que se sustenta en la creencia que tiene la persona de haber actuado correctamente y, por otro lado está la buena fe objetiva, entendida como la regla de la conducta debida, por lo que en el presente caso, no resulta suficiente creer que adquirir un bien siguiendo el texto formal del registro es suficiente, sino que a dicha creencia se debe agregar una conducta debida, esto es una conducta diligente, para comprobar si el transferente ejerce o no la posesión del bien y si no lo hace, indagar por lo menos en mérito a qué personas ajenas ejercen tal derecho real, tal como ha ocurrido en el caso de autos, en el que el Juez A Quo ha precisado que la posesión del bien lo ejerce la ahora demandante y, este fundamento no ha sido contradicho, desvirtuado ni explicado por la parte impugnante, por lo que el mismo mantiene su valor legal.

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

PRIMERO.- Existiendo denuncias por infracción de normas de derecho material y procesal, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida. -----

SEGUNDO: Respecto a la **Infracción normativa del artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Perú**, amparado que la Sentencia de Vista ha incurrido en una motivación aparente y vulneración del debido proceso, tenemos que: -----

2.1. La afectación al debido proceso, éste se configura entre otros supuestos, en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones. -----

2.2. Que, en lo que a las alegaciones referidas a la afectación al debido proceso, éste se configura entre otros supuestos en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones. En el presente caso, la recurrente no ha señalado con claridad cuál es la causal de nulidad, así como que la sentencia de vista ha emitido pronunciamiento respecto a pretensiones que no han sido materia de la demanda, toda vez que la demandante no ha citado causal de nulidad alguna contemplada en el artículo 219 del Código Civil; en todo caso, la demanda debe admitirse por la causal contemplada en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil. Finalmente señala que no se han analizado documentos respecto al proceso de Cumplimiento de Obligación de Hacer, seguido por la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

accionante con la Asociación de Propietarios de Vivienda “Sol en Los Andes”---

2.3. Respecto a la fundamentación desarrollada por la parte recurrente, se señala que conforme a los artículos VII del Título Preliminar y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, las cuales aluden principalmente a que toda resolución judicial debe existir: **1)** Coherencia entre lo solicitado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitirse, alterarse o excederse dichas peticiones (congruencia externa); y, **2)** Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna); en suma, la congruencia en sede procesal, es el “(...) *principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones judiciales que deben proferirse de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes (...) para que exista identidad jurídica entre lo resuelto y las pretensiones (...)*”⁵; de donde los Jueces tienen el deber de motivar sus resoluciones, como garantía de un debido proceso; no están obligados a darle las razones de su decisión a la parte pretendiente, pero sí a indicarle las razones de su decisión y a respetar todos los puntos de la controversia fijados por las partes, respetando así el principio de congruencia. -

2.4. Que, en consonancia con lo antes precisado, de la revisión de los autos se advierte que la instancia de mérito no ha afectado el debido proceso en los términos que alega la recurrente, toda vez que respecto a la causal de nulidad se señala que este punto está contemplado en la sentencia recurrida, en el considerando número uno el cual contempla dicho extremo y en el considerando dos señala que: “los fundamentos de derecho, precisando de manera específica el artículo 140° del Código Civil con referencia a los requisitos de validez, dentro de los cuales se hace mención al fin lícito, que luego se repite en el inciso 4 del artículo 219° de l citado cuerpo legal; para luego referir el artículo quinto del Título Preliminar del citado código” (el

⁵ Devis Echandía, Hernando: Teoría General del Proceso, Tomo II, p. 533.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

subrayado es nuestro). Asimismo, en el considerando cuarto de la sentencia de vista se establece claramente que fue la recurrente quien incorpora en su contradictorio el tema de la buena fe registral, cuando al momento de absolver la demanda, señala expresamente que adquirió el bien sub litis de su titular registral y en base al principio de fe pública registral, señalando que: “(...) *“PRIMERO: La recurrente niego todos y cada uno de los hechos referidos a la recurrente relativos a la causal que pudiera imaginar la actora”, constituyendo una absolución de demanda totalmente genérica que incluso puede ser tomado por el Juez como reconocimiento de verdad de los hechos alegados, en concordancia a lo que señala el artículo 442° inciso 2 del Código Procesal Civil (...)*”. Respecto a los medios probatorios no actuados, aspecto denunciado por la actora, se señala que como parte del derecho a un debido proceso, nuestro ordenamiento jurídico ha previsto una serie de reglas que, entre otras, regulan diversos aspectos de la prueba dentro de un proceso civil, estableciendo cuál es la finalidad de los medios probatorios, a quién corresponde la carga probatoria y cómo debe efectuarse la valoración de la prueba, reglas que se encuentran contenidas en los artículos 188, 196 y 197 del Código Procesal Civil, respectivamente. Al respecto, conforme lo desarrolla la sentencia de vista en el considerando seis, establece que: “(...) *se debe tener presente que la sentencia por la que se estima una demanda de obligación de hacer – otorgamiento de escritura pública- no genera ningún derecho real para la demandante, puesto que lo único que se dispone es el mejoramiento del título para oponerlo a terceros en la forma que la ley prevé, empero ello no genera per se, un derecho preferente o similares y, en el presente caso, se puede verificar que la principal causa, por la que el A Quo estima la demanda es por la mala fe con que habrían actuado los demandados(...)*”; por lo que no correspondía que en el presente proceso, dichos elementos probatorios sean actuados al no tener incidencia respecto al tema de fondo, siendo al respecto la mala fe con la que actuó la parte demandada. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

2.5. En tal sentido y revisados los fundamentos desarrollados en la Sentencia de Vista, no se advierte que se haya vulnerado el debido proceso, por el contrario, de lo expuesto en la parte considerativa la Sala Superior absolvió los agravios expuestos en el recurso de apelación interpuesto por la recurrente; advirtiéndose en el presente caso que al indicar que en cuanto al aspecto probatorio, lo que pretende en realidad es abrir un nuevo debate sobre hechos y pruebas, lo que resulta inidóneo a los fines del recurso de casación. En consecuencia, en la Sentencia de Vista se cumplió con el debido proceso sustentando su decisión conforme al mérito de lo actuado y al derecho, no apreciándose por tanto afectación del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú; resultando infundada la presente causal respecto a la norma denunciada. -----

TERCERO.- Infracción normativa de los artículos 923 y 2014 del Código Civil, en la cual la recurrente fundamenta su recurso indicando que adquirió válidamente el dominio del inmueble y no tiene por qué responder por los vicios que pudiera presentar la forma de adquisición por su vendedor, por el principio de buena fe registral, por lo que al tener mejor derecho de propiedad correspondía que se declare la entrega de bien, pretendida vía reconvencción, teniendo en cuenta que la demandante no tenía título de propiedad. Respecto a dicho argumento, en cuanto a la buena fe conforme al artículo 1362 del Código Civil se establece que: *“Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”*. Al respecto, Manuel de la Puente Lavalle sostiene que: *“(…) la conducta exigible a los tratantes para llevar a cabo las tratativas según las reglas de la buena fe debe juzgarse según el estándar jurídico del hombre correcto y razonable, que actúa con diligencia ordinaria que corresponda a las circunstancias del tiempo y del lugar (...)”*⁶ (el subrayado es nuestro); es decir, previamente al momento de

⁶ DE LA PUENTE LAVALLE, Manuel. "El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil", vol. XI, primera parte, tomo 11, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Biblioteca para Leer el Código Civil del Perú, Lima, 1996, pp. 19-90.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

la celebración, cuando ambas partes estuvieron en conversaciones para realizar la compraventa del bien materia de litis, resultaba necesario como demostración de buena fe en dicho acto, que incluso antes que sea emitida oferta alguna, que la recurrente Violeta Marlene Paitán Soto, tenga presente las circunstancias del predio que estaba adquiriendo como un acto de diligencia mínima, tales como que dicho bien originalmente perteneció a la Asociación de Propietarios de Vivienda “Sol en Los Andes”, cuya finalidad era la adquisición de un bien inmueble para proveer en adjudicación a sus socios lotes de terreno para vivienda, tal como lo establece sus estatutos, debiéndose tomar en cuenta además la situación de la demandante María del Rosario Arroyo Tinco respecto a dicho lote, en el cual ejercía la posesión pública, pacífica y directa desde hace más de treinta y siete años en su calidad de asociada, cumpliendo con los pagos y los requisitos para que le sea adjudicado. Asimismo, debió conocer los antecedentes del transferente Carlos Filemón Maita Barreto respecto al predio materia de litis, tales como que adquirió el bien a título gratuito y sin ejercer la posesión del mismo, coligiéndose de esta manera que existen elementos que desvirtúan la buena fe en dichas transacciones, tal como lo establece la sentencia de vista, por cuanto no se acredita que la recurrente haya desarrollado un comportamiento diligente frente a la adquisición de dicho bien, principalmente respecto a la situación de la demandante, más si de todos los actuados se presume que dicha transferencia tenía como fin evitar la adjudicación del bien materia de litis a la demandante María del Rosario Arroyo Tinco, situación fáctica que no fue desvirtuada por la recurrente a lo largo del proceso, razón por la cual no se puede alegar la buena fe en su adquisición. En ese sentido, tampoco podía alegar que se ha infraccionado el derecho de propiedad expresado en el artículo 923 del Código Civil, el mismo que establece que la propiedad *“Debe ejercerse en armonía con el interés social”*, en consecuencia, dicho extremo también deviene en infundado. Razones por las cuales el recurso de casación así propuesto deviene en infundado. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2130-2017
JUNÍN
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Violeta Marlene Paitán Soto a fojas trescientos treinta; **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número veintiséis de fojas trescientos quince, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María del Rosario Arroyo Tingo contra la Asociación de Propietarios de Vivienda “Sol en Los Andes” y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros; y *los devolvieron*. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

AMD/JMT/FAG