



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2756-2019**  
**LIMA**  
**Ineficacia de acto jurídico**

Sería errado concluir –desde una interpretación literal del artículo 87 del Código Procesal Civil - que amparar una pretensión accesoria es mero trámite que sigue al declararse fundada la principal, en tanto ello derivaría a sostener que no sería necesario fundamentar las decisiones judiciales en la parte que se amparan pretensiones accesorias, lo que en sí mismo supondría viciar de contenido el proceso y provocar su nulidad. Toda pretensión venida a proceso debe ser examinada y en el caso en cuestión debe analizarse el vínculo que permita colegir que la secuencia lógica de amparar la principal es la que fundamenta la tutela de la accesoria. Cuando ello no ocurra, no es posible amparar esta.

Lima, dieciocho de mayo de dos mil veintiuno

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número dos mil setecientos cincuenta y seis - dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por **Sixto Orihuela Zamora** y **María Cobos Ángulo** representada por Nancy Orihuela Cobos, de fecha 29 de abril de 2019<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista de fecha 8 de enero de 2019<sup>2</sup>, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha 17 de abril de 2017<sup>3</sup>, en el extremo que declaró improcedente la pretensión accesoria de cancelación del asiento 2-D de la ficha N.º 1116842 del Registro de Predios de Lima.

---

<sup>1</sup> Ver página 811.

<sup>2</sup> Ver página 794.

<sup>3</sup> Ver página 647.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2756-2019**  
**LIMA**  
**Ineficacia de acto jurídico**

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito de fecha 7 de julio de 2008<sup>4</sup>, **Sixto Orihuela Zamora y María Cobos Ángulo** representada por Nancy Orihuela Cobos, interponen demanda contra Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, Jorge Wilfredo Salinas Coaguila y J.J. Salinas Constructores Sociedad Anónima, teniendo como pretensión principal que se declare la ineficacia del acto jurídico de otorgamiento de garantía hipotecaria y restricción contractual contenida en la escritura pública de fecha 21 de noviembre de 1997, inscrita en el asiento 2-D de la ficha N.º 1116842 del Registro de Predios de Lima; y, como pretensión accesoria la cancelación del asiento registral citado.

Fundamentos de la demanda:

- El codemandado Jorge Wilfredo Salinas, con un poder fraudulento, sin tener su representación, celebró el contrato de otorgamiento de garantía hipotecaria y restricción contractual, según escritura pública del 21 de noviembre de 1997.
- Mediante pericia grafotécnica llevada a cabo en el proceso penal promovido contra el citado codemandado, se determinó que las firmas que aparecen en la escritura pública de poder de fecha 29 de noviembre de 1996 y que consta inscrito en la ficha N.º 253076 del Registro de Mandatos de Lima, son falsas; asimismo, dicho poder fue declarado nulo por sentencia civil consentida y ejecutoriada.
- En ese sentido, el acto jurídico celebrado por falso representante es ineficaz frente a su supuesto y negado representado.

**2. Contestación de la demanda**

---

<sup>4</sup> Ver página 35.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2756-2019**  
**LIMA**

**Ineficacia de acto jurídico**

Mediante escrito de fecha 15 de setiembre de 2008<sup>5</sup>, Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, contesta la demanda señalando que a la fecha de la celebración del contrato de hipoteca, se encontraba debidamente inscrito el poder otorgado a Jorge Wilfredo Salinas Coaguila, por lo que su representada contrató confiada en la información que proporcionaba el registro en aquella fecha, por lo que se encuentran amparados en el artículo 2014 del Código Civil.

Por Resolución N.º 6 de fecha 19 de noviembre de 2008<sup>6</sup>, el Juez declaró rebeldes a los demandados Jorge Wilfredo Salinas Coaguila y JJ Salinas Constructores Sociedad Anónima.

Mediante Resolución N.º 27 de fecha 26 de agosto de 2015<sup>7</sup>, se declaró la sucesión procesal del demandado Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta por Binbing Zhong.

**3. Sentencia de primera instancia**

El Juez de la causa, mediante sentencia de fecha 17 de abril de 2017, declaró fundada la pretensión principal e improcedente la pretensión accesoria. En cuanto a la pretensión accesoria que es materia de impugnación señaló lo siguiente:

Un pedido principal de ineficacia del acto jurídico por falsa representación, previsto en el artículo 161 del Código Civil, no puede tener como pedido accesorio la anulación del asiento registral en donde consta anotado el acto jurídico materia de ineficacia, ello en virtud a que el mismo constituye una figura de inoponibilidad, en donde no se discute su validez, pues, se está ante un contrato perfectamente válido y eficaz (mientras no se declare lo contrario), pero no puede ser opuesto a determinadas personas (beneficiarias con la sentencia de declaratoria de

---

<sup>5</sup> Ver página 91

<sup>6</sup> Ver página 132

<sup>7</sup> Ver página 549



# CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

## SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN N.º 2756-2019

#### LIMA

#### Ineficacia de acto jurídico

ineficacia), es decir, se estará ante un contrato válido, pero sus efectos no podrán alterar la esfera jurídica de ciertas personas, esto es, que no se les puede oponer el vínculo jurídico que pueda derivar del contrato dado que les será irrelevante.

#### 4. Apelación

Mediante escrito de fecha 30 de mayo de 2017<sup>8</sup>, los demandantes **Sixto Orihuela Zamora y María Cobos Ángulo**, interponen recurso de apelación contra la sentencia en el extremo que declaró improcedente su pretensión accesoria, señalando que:

- No se ha tenido en cuenta que en la figura de ineficacia del acto jurídico, la ineficacia es el género y la nulidad es una especie, siendo lo fundamental que la ineficacia priva el acto jurídico de sus efectos y por ello lo convierte en un acto inservible o inútil, situación aplicable al caso, debido a que la ineficacia demandada se debe a un vicio en su constitución o estructura, por la ausencia de un requisito esencial de la estructura del acto jurídico (agente capaz).
- Los fundamentos en la sentencia son contradictorios e incongruentes, puesto que declara fundada la pretensión principal e ineficaz el acto jurídico impugnado con la demanda y en cambio declara improcedente la pretensión accesoria, cuando lo pertinente es que siendo ineficaz un acto jurídico, este no produce efectos jurídicos en éste caso por falta de un elemento estructural, por lo que corresponde necesariamente que se declare fundada la pretensión accesoria, conforme el artículo 87 del Código Procesal Civil.
- En forma oportuna solicitó y se le concedió una medida de anotación de la demanda que otorga derecho preferencial de la inscripción de la sentencia firme que va recaer en el presente juicio, por lo que su

---

<sup>8</sup> Ver página 685



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2756-2019**  
**LIMA**

**Ineficacia de acto jurídico**

derecho patrimonial relativo al inmueble no puede ser objeto de afectación por el tercer adquirente que actúa como sucesor procesal de Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta.

- El extremo de la sentencia que declara improcedente la cancelación del asiento registral, resulta irrito, pues ello implicaría necesariamente que la sentencia sería solamente figurativa y sin mayores consecuencias.

Por Resolución N.º 39 de fecha 21 de diciembre de 2017<sup>9</sup>, el Juez hizo efectivo el apercibimiento decretado por Resolución N.º 35 y rechazó el recurso de apelación interpuesto por Binbing Zhong.

**5. Sentencia de vista**

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha 8 de enero de 2019, confirmó la sentencia apelada, siendo que respecto a la declaración de improcedencia de la pretensión accesoria esboza fundamentos similares al juez de primera instancia.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha 13 de noviembre de 2019 ha declarado procedente el recurso de casación de **Sixto Orihuela Zamora** y **María Cobos Ángulo** representada por Nancy Orihuela Cobos, por las causales denunciadas de: (i) infracción normativa del artículo 161 (segundo párrafo) del Código Civil, e, (ii) infracción normativa del artículo 673 del Código Procesal Civil; y, de manera excepcional por infracción normativa del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.

**IV. FUNDAMENTOS**

---

<sup>9</sup> Ver página 715



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2756-2019**  
**LIMA**  
**Ineficacia de acto jurídico**

**Primero. Materia controvertida**

No se encuentra en discusión lo resuelto sobre la pretensión principal, esto es que el acto jurídico celebrado de escritura pública de garantía hipotecaria y restricción contractual, de fecha 21 de noviembre de 1997, inscrito en el asiento 2D de la Ficha N.º 1116842 que continua en la Partida 49033862 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima es ineficaz por ausencia de representación. Lo que se controvierte es si la declaración de ineficacia conlleva a anular el asiento registral donde se inscribió el referido acto jurídico.

**Segundo. Infracciones al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales**

De manera excepcional, esta Sala Suprema ha considerado necesario verificar si existe vulneración al debido proceso y a la motivación de la sentencia. En esa perspectiva, debe señalar lo que sigue:

1. El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que, en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos<sup>10</sup>. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión<sup>11</sup>, en general se considera que abarcan los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; y, (vi) Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho

---

<sup>10</sup> CAROCCA PÉREZ, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.

<sup>11</sup> Por ejemplo, para Bernardis, por su parte, considera, siguiendo la jurisprudencia norteamericana, que ese "máximo de mínimos" estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (notice and hearing). BERNARDIS, Luis Marcelo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414.



# CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

## SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN N.º 2756-2019

#### LIMA

#### **Ineficacia de acto jurídico**

a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas. Así las cosas, no ocurren en el presente proceso tales omisiones; por el contrario, aquí se ha respetado el derecho a ser informado del proceso, al juez imparcial, a la publicidad del debate, al derecho de defensa, a la prueba, a ser juzgado sobre el mérito del proceso y al juez legal.

2. En múltiples sentencias<sup>12</sup> este Tribunal ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma<sup>13</sup> (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, interna y externa. La primera consiste en verificar que: *“el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido”* sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la

---

<sup>12</sup> CAS N° 2490-2015 Cajamarca, CAS N° 3909-2015 Lima Norte, CAS N° 780-2016 Arequipa, CAS N° 115-2016 San Martín, CAS N° 3931-20 15 Arequipa, CAS N° 248-2017 Lima, CAS N° 295-2017 Moquegua.

<sup>13</sup> IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. GUZMÁN, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2756-2019**  
**LIMA**

**Ineficacia de acto jurídico**

adecuación o solidez de las premisas<sup>14</sup>, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera<sup>15</sup>. En esa perspectiva, la justificación externa exige<sup>16</sup>: (i) que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; (ii) que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y (iii) que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

3. En esa perspectiva en cuanto a la justificación interna, se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: (i) Como **premisa normativa** la sentencia ha considerado el artículo 107 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos referido a la nulidad de los asientos registrales, conjuntamente con el artículo 161 del Código Civil, que atiende a supuestos de ineficacia. (ii) Como **premisa fáctica** la Sala Superior ha tenido en cuenta que la pretensión principal es una de ineficacia y no de nulidad. (iii) Como **conclusión** la sentencia considera que no es posible declarar la nulidad del asiento registral cuando la pretensión principal no versal sobre la nulidad del acto jurídico que dio origen a la inscripción. Se advierte que la conclusión a la que arriba es congruente formalmente con las premisas establecidas, por lo que existe adecuada justificación interna en la sentencia impugnada.

4. En lo que concierne a la justificación externa, este Tribunal Supremo estima que tal justificación existe en el sentido que se han utilizado normas del ordenamiento jurídico para resolver el caso en litigio, utilizando como premisas fácticas los hechos que han acontecido en el proceso y como premisas jurídicas las relevantes para solucionar un litigio sobre ineficacia de

---

<sup>14</sup> ATIENZA, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

<sup>15</sup> MORESO, Juan José y VILAJOSANA, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, p184.

<sup>16</sup> IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. Ob. cit., p. 26.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2756-2019**  
**LIMA**

**Ineficacia de acto jurídico**

acto jurídico. Esta correlación entre ambas premisas ha originado una conclusión compatible con la interpretación de la norma.

**Tercero. Sobre la pretensión accesoria**

1. El artículo 87 del Código Procesal Civil prescribe: “La acumulación objetiva originaria puede ser subordinada, alternativa o accesoria [...]; y es accesoria cuando habiendo varias pretensiones, al declararse fundada la principal, se amparan también las demás”.

2. Sería errado concluir –desde una interpretación literal de la norma- que amparar una pretensión accesoria es mero trámite que sigue al declararse fundada la principal, en tanto ello derivaría a sostener que resultaría innecesario fundamentar las decisiones judiciales en la parte que se amparan pretensiones accesorias, lo que en sí mismo supondría viciar de contenido el proceso y provocar su nulidad.

3. Toda pretensión venida a proceso debe ser examinada y en el caso en cuestión debe analizarse el vínculo que permita colegir que la secuencia lógica de amparar la principal es la que fundamenta la tutela de la accesoria. Cuando ello no ocurra, no es posible amparar esta.

**Cuarto. El caso en cuestión**

1. Se ha denunciado infracción al artículo 673 del Código Procesal Civil. El indicado dispositivo regula lo concerniente a las anotaciones preventivas de las demandas en los Registros Públicos. Tal medida es una de protección que noticia a terceros la existencia de un litigio y, en su caso, supone rechazar la buena fe que estos pudieran invocar. Sin embargo, con la sentencia de la Sala Superior nada de eso se encuentra en entredicho, siendo que tampoco es materia del debate en el presente proceso.

2. En lo que respecta a una supuesta vulneración del artículo 161 del Código Civil, debe manifestarse que tal norma es la que ha justificado el amparo de



# CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

## SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN N.º 2756-2019

#### LIMA

#### **Ineficacia de acto jurídico**

la pretensión principal, sin embargo, nada tiene que ver con la nulidad del asiento registral que es tema que se regula por otros preceptos jurídicos.

3. Atendiendo a lo señalado, no se aprecia vulneración de las normas jurídicas antes referidas, siendo necesario mencionar que la nulidad de un asiento registral se sustenta en la invalidez del acto jurídico que provoca su inscripción, conforme lo prescribe el artículo 107 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>17</sup>, mientras que la ineficacia –pretensión principal de esta demanda- no ataca la validez del acto jurídico, sino la legitimidad de una de las partes que intervino en la relación obligatoria. Por tanto, no existe conexidad entre la resolución que declara fundada la demanda y la accesoria que se exige en este recurso.

#### **Quinto. Conclusión**

Así las cosas debe declararse infundado el recurso de casación; sin embargo, debe señalarse que, si los recurrentes lo consideran necesario podrán inscribir la sentencia dictada en este proceso de manera definitiva, sin impedimento alguno, atendiendo a lo expuesto en el artículo 51 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>18</sup> y, como quiera que existen anotaciones preventivas<sup>19</sup>, deberá tenerse en cuenta lo expuesto en los numerales 64<sup>20</sup> y 68<sup>21</sup> del mismo cuerpo legal.

---

<sup>17</sup> Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una **inscripción nula o anulable**, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

<sup>18</sup> Artículo 51.- Asiento extendido en mérito de resolución judicial. El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución judicial comprenderá, además de los requisitos señalados en el artículo precedente que resulten pertinentes, la indicación de la Sala o Juzgado que haya pronunciado la resolución, la fecha de ésta, los nombres de las partes litigantes y del auxiliar jurisdiccional, la transcripción clara del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada, de ser el caso.

<sup>19</sup> Página 454, asiento D00002, Partida 49033862. Anotación preventiva de demanda de ineficacia de acto jurídico. Inscripción: 27.11.2008.

<sup>20</sup> Artículo 64.- Definición las anotaciones preventivas. Son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 2756-2019**

**LIMA**

**Ineficacia de acto jurídico**

**V. DECISIÓN**

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Sixto Orihuela Zamora** (por derecho propio) y **Nancy Orihuela Cobos** en representación de María Cobos Ángulo, de fecha 29 de abril de 2019; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 8 de enero de 2019; **DISPUSIERON** la publicación de la presente ejecutoria en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos con Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, Jorge Wilfredo Salinas Coaguila y J.J. Salinas Constructores Sociedad Anónima, sobre ineficacia de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente el Señor Juez Supremo **Calderón Puertas**. Por impedimento de la señora Juez Supremo Echevarría Gaviria, interviene el señor Juez Supremo Lévano Vergara.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**LÉVANO VERGARA**

Mmv

---

<sup>21</sup> Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva. Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.