



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

CASACIÓN Nº 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

No se puede alegar mala fe de los codemandados al celebrar el acto jurídico de compraventa si éstos no tuvieron conocimiento de la calidad de bien social de inmueble materia de la *litis*, puesto que no existía indicio alguno en los Registros Públicos.

Lima, cinco de diciembre de dos mil diecinueve.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 917-2018 en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a la Ley Orgánica del Poder Judicial, procede a emitir la siguiente sentencia.

I.- ASUNTO

Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal el recurso de casación interpuesto por la demandante **Olinda Pandia Tapia**, a fojas mil quinientos setenta y uno, contra la sentencia de vista de fecha diez de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil quinientos treinta y ocho, que **confirma** la sentencia apelada de fecha treinta de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil cuatrocientos veinticuatro, que declara **infundada** la demanda sobre ineficacia de acto jurídico.

II.- ANTECEDENTES DEL PROCESO

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, *prima facie*, es necesario realizar las siguientes precisiones:

1. DEMANDA:

Mediante escrito postulatorio de demanda de fecha quince de setiembre de dos mil once, obrante a fojas noventa y cinco, **Olinda**



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

CASACIÓN N° 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

Pandia Tapia, interpone demanda a fin que se declare la ineficacia de la Escritura Pública del contrato de compraventa de fecha quince de febrero de dos mil uno, obrante a fojas dieciocho efectuada por Juan Gonzalo Salinas Tapia y Alicia Cresencia Misayauri Vílchez, en calidad de vendedores, a favor de Zoraida Barahona Torres en calidad de compradora del inmueble ubicado en el Pasaje Cánepa N° 168 (antes Block 17-B con frente al Pasaje Cánepa N° 16) del Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, por la suma de cincuenta mil dólares (US\$ 50,000.00) inscrito en el Asiento Registral C00001 de la Partida Electrónica N° 07035669 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima con fecha veinte de marzo de dos mil uno obrante a fojas treinta y dos.

PRETENSIONES ACCESORIAS:

- 1) Nulidad de la Escritura Pública de compraventa de fecha veintinueve de octubre del dos mil uno del inmueble *sub litis* celebrada entre Zoraida Barahona Torres como vendedora y María Luz Vásquez Barahona como compradora, por la suma de veinticinco mil dólares americanos (US\$ 25,000.00) inscrito en el Asiento Registral N° C00002 de la Partida Electrónica N° 07035669 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima con fecha once de febrero de dos mil dos, obrante a fojas treinta y tres, por la causal de falta de manifestación de voluntad del agente

- 2) Nulidad de la Escritura Pública de compraventa de fecha diez de setiembre de dos mil nueve celebrada entre María Luz Velásquez Barahona en calidad de vendedora y la sociedad conyugal conformada por Homero Yomona Puerta y Marilú Ricardina Quiroz Molina de Yomona en calidad de compradores, por la suma de setenta y cinco mil dólares americanos (US\$ 75,000.00) inscrita en el Asiento N° C00003 de la Partida Electrónica N° 0 7035669 del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

Registro de Propiedad Inmueble de Lima con fecha veintiocho de setiembre de dos mil nueve, obrante a fojas treinta y siete por la causal de falta de manifestación de voluntad.

Expone como fundamentos principales de su petitorio los siguientes:

- Respecto al primer acto jurídico, invoca la causal de ineficacia al no haber intervenido la demandante en la celebración del mismo, pues cuando se adquirió dicho inmueble ella era conviviente del demandado Juan Gonzalo Salinas Tapia.
- Demanda la nulidad de los subsiguientes actos de disposición, celebrados por los demandados Zoraida Barahona Torres, María Luz Vásquez Barahona, Homero Yomona Puerta y Ricardina Quiroz Molina de Yomona, toda vez que éstos conocen a la demandante por más de veinte años.
- Sustenta la ineficacia del acto jurídico de fecha quince de febrero de dos mil uno, en el hecho de que el inmueble materia de demanda fue vendido sin su autorización y/o consentimiento ya que fue adquirido por la recurrente y el codemandado Juan Gonzalo Salinas Tapia mediante Escritura Pública de compraventa de fecha veinte de mayo de mil novecientos setenta y cinco, obrante a fojas doce (en la adquisición figura como soltero e igual en los Registros Públicos obrante a fojas doscientos cincuenta y uno) antes del matrimonio de éste con Alicia Cresencia Misayauri Vílchez, por tanto, forma parte de la sociedad de gananciales de su entonces Unión de Hecho, la cual se inició el año mil novecientos sesenta y que fue debidamente declarada por sentencia judicial de fecha treinta y uno de mayo del dos mil tres, dictada por el Cuarto Juzgado de Familia de Lima (Expediente N° 183504-20 01) donde se reconoció dicha unión de hecho entre mil novecientos sesenta y el nueve de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, obrante a fojas tres.



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

CASACIÓN Nº 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

- Que Zoraida Barahona Torres adquirió el inmueble *sub litis* con dolo y mala fe y a sabiendas lo transfirió a María Luz Vásquez Barahona quien también actuó en contubernio. A su vez, María Luz Vásquez Barahona con pleno conocimiento de que el inmueble es litigioso lo transfirió a la sociedad conyugal conformada por Homero Yomona Puerta y Marilú Ricardina Quiroz Molina de Yomona, pues, estas personas la conocen por más de veinte años.
- Para finalizar, refiere que los dos últimos actos de disposición son nulos por falta de manifestación de voluntad del agente; además de también son nulos por contener un fin ilícito, pues los actos jurídicos cuestionados adolecen de **simulación absoluta** que se demuestra por el valor irrisorio de la venta.

2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Mediante escrito de fojas ciento setenta y uno, doña **Zoraida Barahona Torres**, contesta la demanda, señalando lo siguiente:

La demandante no tiene derecho inscrito en los Registros Públicos, y que compró de quienes figuraban como propietarios, los esposos Juan Gonzalo Salinas Tapia y Alicia Cresencia Misayauri Vílchez, con fecha quince de febrero de dos mil uno; indica que fue adquirido de buena fe, pues el derecho que invoca la demandante es posterior a la compraventa indicada, todo reclamo indemnizatorio debe ser asumido entre la demandante y su ex conviviente.

Mediante escrito obrante a fojas doscientos veinticuatro **Homero Yomona Puerta y Marilú Ricardina Quiroz Molina de Yomona**, contestan la demanda, señalando lo siguiente:

- La demandante no tiene derecho inscrito en los Registros Públicos, y que compró de quien figura como propietaria.



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

CASACIÓN Nº 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

- En cuanto a la primera venta el señor Juan Gonzalo Salinas Tapia aparece como soltero cuando adquiere la propiedad, y en esa condición de soltero vende a favor de Zoraida Barahona Torres.
- La demandante no podía intervenir en una compra del año del dos mil uno, pues recién ganó el derecho en el dos mil tres.

Mediante escrito obrante de fojas doscientos setenta y cinco, doña **María Luz Vásquez Barahona**, contesta la demanda reiterando los fundamentos de los codemandados y además señala que la demandante puede pedir a su ex conviviente una indemnización, pero no solicitar la ineficacia de la primera venta

Mediante escrito obrante de fojas doscientos noventa y cinco, **Juan Gonzalo Salinas Tapia**, contesta la demanda señalando que:

- En un proceso previo de nulidad de acto jurídico se desestimó la pretensión, ahora pretende modificar la pretensión para lograr su propósito.
- No existe liquidación de sociedad de gananciales ni inventario de bienes, lo que es necesario para reclamaciones patrimoniales.
- Mantiene con la actora un proceso de indemnización por daños y perjuicios.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante resolución de fecha dos de octubre de dos mil trece, obrante a fojas trescientos ochenta y nueve se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- 1)** Determinar si el inmueble materia de la *litis* forma parte de la sociedad de bienes de la unión de hecho conformada por la actora con el codemandado Juan Gonzalo Salinas Tapia
- 2)** Establecer, en base a lo que se determine en el punto anterior, si para transferir el inmueble materia de *litis*, se necesitaba el consentimiento de la actora.



3) Determinar, de lo que se resuelva en los puntos precedentes, si el acto jurídico de compraventa realizado por Juan Gonzalo Salinas Tapia y Alicia Cresencia Misayauri Vílchez de Salinas a favor de Zoraida Barahona Torres, resulta ineficaz por falta de manifestación de voluntad del agente, en este caso de la actora.

4) Determinar si en los contratos de compraventa otorgados por Zoraida Barahona Torres a favor de María Luz Velásquez Barahona, mediante Escritura Pública de fecha veintinueve de octubre del dos mil uno y el otorgado por esta última a favor de los esposos Homero Yomona Puerta y Marilú Ricardina Quiroz Molina de Yomona, con fecha diez de setiembre del dos mil nueve, se incurrió en las causales de falta de manifestación del agente y de simulación absoluta y si, en razón de ello, corresponde declarar su nulidad

5) Establecer si los codemandados Zoraida Barahona Torres, María Luz Velásquez Barahona y, los esposos Homero Yomona Puerta y Marilú Ricardina Quiroz Molina de Yomona adquirieron el referido inmueble de buena fe, sin tener conocimiento de algún derecho de la actora sobre el mismo.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Especializado en Ejecución de Sentencias Supranacionales de la Corte Superior de Justicia de Lima, expide la sentencia de fecha treinta de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil cuatrocientos veinticuatro, que declara **infundada** la demanda, señalando principalmente lo siguiente:

- El inmueble al haber sido adquirido en el año mil novecientos setenta y cinco formó parte de la unión de hecho conformada entre la demandante y el demandado Juan Gonzalo Salinas Tapia y, por ello, se necesitaba del consentimiento de la demandante para su disposición.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN Nº 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

- Es innegable que la declaración judicial de unión de hecho en la que sustenta la pretensión de demanda fue publicitada el quince de octubre del dos mil dos, mientras que la primera compraventa cuestionada y descrita en este considerando se realizó el quince de febrero del dos mil uno, es decir, no existía en los Registros Públicos situación alguna que diera lugar a cuestionamiento por parte del Registrador, así como tampoco obraba ningún título archivado ni declaración alguna que tornara inválido o ineficaz el derecho de disposición del señor Salinas Tapia, por lo que, en aplicación del Principio de Legitimación contenido en el artículo 2013° del Código Civil, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez.
- En este escenario es evidente que la codemandada Zoraida Barahona Torres adquirió el inmueble *sub litis* de buena fe, ya que el mismo aparecía registrado a nombre del vendedor Juan Salinas Tapia quien figuraba como soltero en los Registros Públicos, entonces la demandada Zoraida Barahona Torres mantiene su adquisición, tal como prescribe el artículo 2014° del Código Civil,
- La demandante aduce la simulación absoluta en los actos jurídicos detallados precedentemente; sin embargo, no ofrece medio probatorio alguno tendiente a demostrar esta aseveración; por tanto esta causal deviene en infundada.
- Respecto a la alegación de que la demandada Zoraida Barahona Torres fue su vecina por más de veinte años, tenemos que la propia demandante resta veracidad a esta argumentación, pues en la Audiencia de Pruebas, cuya Acta obra de fojas quinientos uno a quinientos tres, ante la segunda pregunta la demandante contesta que no conocía a Zoraida Barahona Torres ya que ella siempre estaba en su chacra. Asimismo, en cuanto a que los codemandados Yomona Puertas y su esposa Ricardina Quiroz Molina la conocían, a



la cuarta pregunta contestó la demandante que no conocía a esas personas.

- Es más, un bien litigioso puede ser adquirido por cualquier persona, pero asumiendo ésta los riesgos por el ulterior resultado del proceso que podría tornar en inválida su adquisición.

5. RECURSO DE APELACION

Mediante escrito obrante de fojas mil cuatrocientos cuarenta y ocho, la demandante **Olinda Pandia Tapia**, interpuso recurso de apelación, señalando como agravios:

- La resolución resulta inmotivada lo que atenta contra el derecho constitucional al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva.
- En nuestra legislación civil los contratos se perfeccionan por el acto consensual de las partes y no requiere el registral, por lo que, basta el solo acuerdo de las partes para dar por efectuada o transferida la propiedad de un bien inmueble.
- El contrato en el Perú se rige por lo consensual, por lo que es nulo e insubsistente afirmar que, porque éste no se encuentre registrado en la SUNARP se ha perdido el derecho a la propiedad por parte de la actora, quien reclama en ineficacia de acto jurídico su participación en el Contrato de compraventa que compromete un bien de la sociedad de gananciales de la unión de hecho declarada judicialmente-convivencia con el vendedor Juan Salinas Tapia.
- La apelación se centra en el primer contrato (ineficacia), por cuanto, con su dolencia se generaron los otros contratos, en los cuales el Juez *A quo* ha considerado que no es necesario pronunciarse.

6 SENTENCIA DE VISTA:

La Primera Sala Civil, de la Corte Superior de Justicia de Lima emite la sentencia de vista de fecha diez de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil quinientos treinta y ocho, que **confirma** la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN Nº 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

sentencia apelada de fecha treinta de enero de dos mil diecisiete obrante a fojas mil cuatrocientos veinticuatro que declara **infundada** la demanda; argumentando primordialmente lo siguiente:

- De la revisión de la Partida Registral N° 07035669, se verifica que Zoraida Barahona Torres (Asiento C 00001) inscribió su derecho de propiedad con **fecha veinte de marzo del dos mil uno** y que María Luz Vásquez Barahona (Asiento C00002) inscribió su derecho de propiedad con fecha once de **febrero del dos mil dos**, mientras que la medida cautelar de la anotación de la demanda (asiento D 00001), respecto al mencionado proceso de declaración judicial de unión de hecho, tramitada ante el Cuarto Juzgado de Familia de Lima, recién fue inscrita con **fecha quince de octubre del dos mil dos**.
- De lo expuesto se tiene, que las codemandadas Zoraida Barahona Torres y María Luz Vásquez Barahona adquirieron e inscribieron sus derechos de propiedad cuando la medida cautelar de anotación de la demanda todavía no se encontraba inscrita en los Registros Públicos, lo que significa, que actuaron bajo la buena fe registral y por tanto, aun cuando posteriormente las transferencias resultaron ineficaces para la recurrente, mantuvieron sus adquisiciones, en lo que correspondía.
- Ahora, es cierto, que la recurrente también cuestiona la buena fe de las referidas codemandadas en base a situaciones extra registrales, por cuanto habrían conocido que el bien inmueble le pertenecía a su persona y el codemandado Juan Gonzalo Salinas Tapia, también lo es, que en la tramitación del presente proceso y conforme a lo expresado por el Juez *A-quo* en la sentencia recurrida (4 Ver acápites del 12 al 21.) dichos cuestionamientos han quedado ampliamente desvirtuados, por lo que a efectos de evitar tediosas reiteraciones, es de remitirse a los fundamentos glosados por éste.
- Que, de igual modo, debe indicarse, que el principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil, implica que el asiento



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

CASACIÓN Nº 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

regstral produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido; en esta perspectiva, sin duda, el asiento regstral en el que aparece registrado el codemandado Juan Gonzalo Salinas Tapia, como único propietario del inmueble y bajo el estado civil de soltero, produjo todos sus efectos, y si posteriormente se determinó la ineficacia de las compraventas cuestionadas respecto a la recurrente, el derecho adquirido por las codemandadas Zoraida Barahona Torres y María Luz Vásquez Barahona no quedaron enervados por el principio de la buena fe regstral, conforme a lo explicado; lo que constituye una situación totalmente distinta a lo alegado por la recurrente.

III.- RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante **Olinda Pandia Tapia**, obrante a fojas mil quinientos setenta y uno, mediante resolución de fecha siete de enero de dos mil diecinueve, obrante a fojas ochenta y cuatro del cuaderno de casación, por las siguientes infracciones:

Infracción normativa de los artículos 139 inciso 5° de la Constitución Política, 121 y 122 incisos 3° y 4° de l Código Procesal Civil, 7 y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Alega que se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues no se ha pronunciado respecto de los agravios esgrimidos en su recurso de apelación referente a la carencia de la buena fe por parte de los demandados en la celebración de los contratos de compra venta cuestionados, limitándose solo a remitirse a los fundamentos de la sentencia de primera instancia; indica que el análisis de la carencia de buena fe es un punto trascendente en el desarrollo de la presente causa, en razón a que no le asistiría la protección de los Registros Públicos, toda vez que los demandados conocían de la inexactitud de lo señalado en los



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

CASACIÓN Nº 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

registros ya que todos los codemandados se conocían entre sí desde la década de mil novecientos noventa por ser vecinos y además en el desarrollo de sus actividades comerciales donde se ubica el inmueble, de lo cual se infiere que se han confabulado con el fin de apropiarse del inmueble *sub litis*; señala que es menester indicar que a fin de hacer valer su derecho de propiedad interpuso una demanda de nulidad de acto jurídico, expediente 30585-2003, que se declaró infundada; sin embargo, se señaló que la vía para poder amparar su derecho de propiedad era la ineficacia del acto jurídico, motivo por el cual se ha interpuesto la presente demanda.

IV.- ASUNTO JURÍDICO EN DEBATE

En el caso particular, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la sentencia de vista ha incurrido en infracción normativa procesal al no haberse tomado en cuenta la mala fe de los codemandados al celebrar los actos jurídicos cuestionados.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- El Recurso de Casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo precisa el Artículo 384° del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto.



SEGUNDO.- Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del Recurso¹, debiendo sustentarse el mismo en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse 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 proceso², 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.

TERCERO.- Que, habiéndose declarado procedente los recursos por causales de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse las relativas a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil –modificado por Ley N° 29364-, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio o revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante.

CUARTO.- La infracción procesal se configura cuando en el desarrollo de la causa no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han soslayado o alterado actos del procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano judicial deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en evidente quebrantamiento de la normatividad vigente y de los principios procesales o hasta fundamentales.

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

² De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, página 222.



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

CASACIÓN Nº 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

QUINTO.- El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de una causa se respeten determinados requisitos mínimos que, en general, se considera que comprenden los siguientes criterios: a) Derecho a ser oportunamente informado del proceso, a efectos de otorgar un tiempo razonable para preparar la defensa; b) Derecho a ser juzgado por un Juez imparcial, esto es que no tenga interés en un determinado resultado de la *litis* bajo su dirección; c) Derecho a la tramitación oral de la causa y a la defensa de un profesional (*publicidad del debate*); d) Derecho a la prueba; e) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito de lo actuado; y, f) Derecho al Juez legal. Aquel derecho continente es fundamental y asiste a todos los sujetos que plantean pretensiones ante los órganos resolutores de conflictos.

SEXTO.- Así también, el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3) del Artículo 139° de la Constitución Política del Perú³, comprende a su vez, entre otros derechos de los ya señalados en el considerando precedente, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante decisiones en las que los Jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por el inciso 3) del Artículo 122° del Código Procesal Civil⁴ y Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial⁵. Además, la exigencia de motivación

³ **Artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú.-** Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

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

⁴ **Artículo 122° inciso 3) del Código Procesal Civil.-** Las resoluciones contienen: (...) 3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

⁵ **Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-** Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos



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

CASACIÓN Nº 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

suficiente prevista en el inciso 5) del Artículo 139° de la Carta Fundamental⁶, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional.

SÉPTIMO.- Ingresando al análisis de las infracciones normativas procesales admitidas, referida al derecho al debido proceso así como la debida motivación de las resoluciones judiciales, indica la recurrente que al declararse infundada la demanda de ineficacia de acto jurídico, no se ha tomado en cuenta la mala fe de los demandados.

OCTAVO.- Sobre ello cabe indicar que, la Sala Superior ha emitido una sentencia que se encuentra debidamente motivada, justificando las razones que ha conllevado a confirmar la decisión del *A quo*, al emitir una sentencia desestimatoria, sustentando los fundamentos de hecho y de derecho en atención a los agravios denunciados en el recurso de apelación, habiéndose resuelto de manera congruente no existiendo vicios en la motivación.

NOVENO.- Que, resolviendo la infracción normativa procesal, es menester señalar que, la Sala Superior ha resuelto los agravios invocados en el recurso de apelación interpuesto por la demandante

jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.

⁶ **Artículo 139° inciso 5) de la Constitución Política del Perú.**- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

(...) 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.



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

CASACIÓN Nº 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

Olinda Pandia Tapia, así pues, ha descartado que los codemandados Zoraida Barahona Torres, María Luz Vásquez Barahona y la sociedad conyugal conformada por Homero Yomona Puerta y Marilú Ricardina Quiroz Molina hayan actuado de mala fe, ello debido a que cada uno de ellos compró de quien aparecía en los registros como propietario, y sin que se advierte del registro alguna inscripción que pueda generar indicio de algún hecho controvertido respecto del bien inmueble. Aunado a ello, cuando se producen las compraventas de fechas quince de febrero de dos mil uno y veintinueve de octubre de dos mil uno, aún no se había declarado el reconocimiento de unión de hecho entre Juan Gonzalo Salinas y Olinda Pandia Tapia, inscribiéndose la medida cautelar recién el quince de octubre de dos mil veintidós, de manera que las demandadas Zoraida Barahona Torres y María Luz Vásquez Barahona no pudieron tomar conocimiento de la calidad de bien social del inmueble.

DÉCIMO.- Que, ahora bien, la recurrente también pretende alegar la mala fe de los codemandados en que éstos habrían tenido conocimiento de su relación sentimental con Juan Gonzalo Salinas, pero a pesar de ello celebraron los actos jurídicos cuestionados, respecto de dichos argumentos, la recurrente no ha presentado medio probatorio alguno que sirva para demostrarlo, quedando en meras declaraciones sin sustento alguno, máxime, si en la Audiencia de Pruebas, por propias declaraciones de la recurrente, ha indicado que no conoce a Zoraida Barahona Torres ni a Homero Yomona Puerta y Marilú Ricardina Quiroz Molina; en cuanto a María Luz Vásquez Barahona, no puede demostrar la mala fe por el solo mérito del proceso de desalojo, pues un bien puede adquirirse con cargas o gravámenes, siendo pertinente resaltar que dicho proceso de desalojo tuvo como parte vencedora a su vendedora Zoraida Barahona Tapia. De manera que, mal hace el recurrente en señalar que la recurrida adolece de



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

CASACIÓN Nº 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

motivación, cuando más bien, ésta ha sido desarrollada *in extenso*, resolviendo todos los puntos materia de apelación.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, finalmente, la recurrente alega que debe tomarse en cuenta el proceso de nulidad de acto jurídico interpuesto previamente, en el que se señaló que para poder amparar su derecho debía presentarse demanda de ineficacia de acto jurídico, sin embargo, si bien, se dejó a salvo el derecho de la ahora recurrente para interponer la acción que corresponde a la naturaleza de la pretensión, también es cierto que ello debe realizarse de conformidad con el artículo 2014 del Código Civil, vigente al momento de los hechos:

“Artículo 2014.- 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.”

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, en ese orden de ideas, esta Sala Suprema no aprecia que con tal fundamentación se haya infringido las normas de derecho procesal denunciadas, por tanto, el presente recurso de casación debe ser desestimado.

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

A) INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandante **Olinda Pandia Tapia**, a fojas mil quinientos setenta y uno, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diez de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil quinientos treinta



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

CASACIÓN N° 917-18

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

y ocho, que **confirma** la sentencia apelada de fecha treinta de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil cuatrocientos veinticuatro, que declara **infundada** la demanda sobre ineficacia de acto jurídico.

B) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por **Olinda Pandia Tapia** con Juan Gonzalo Salinas Tapia y otros, sobre ineficacia de acto jurídico; y, los devolvieron. Intervino como ponente el Juez Supremo Señor **Salazar Lizárraga**.-

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZARRAGA

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

KHM/sg