



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SUMILLA: *En tal sentido, no es posible colegir que se haya producido la revocación tácita del poder otorgado a don Walter Núñez Núñez, por cuanto la designación de la nueva apoderada no fue efectuada para los mismos actos que se le confirieron a este (tales como vender sus inmuebles), en aplicación de lo dispuesto por el artículo 151° del Código Civil.*

Lima, dos de agosto de dos mil veintidós. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil trescientos cuatro del año 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 Sala Suprema, el recurso de casación¹ interpuesto por la demandante Zheyly Yill Rodríguez Núñez contra la sentencia de vista de fecha dos de mayo de dos mil diecinueve², expedida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de

¹ Página 269.

² Página 269.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Justicia de Tacna; que confirmó la sentencia de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciocho³ que declaró infundada la demanda y fundada la reconvención planteada.

II. ANTECEDENTES:

1.- DE LA DEMANDA⁴:

Las demandantes interponen demanda de nulidad de acto jurídico en contra de los demandados a efectos de que se declaren nulos los siguientes actos jurídicos: a) Escritura Pública de compra venta de fecha 3 de noviembre del 2015, por el cual se vende el inmueble ubicado en la calle 2 de Mayo, Mz. B, Lte 24, Urbanización Asociación Pro Vivienda Residencial Las Camelias, Distrito, Provincia y Departamento de Tacna, inscrito en la partida registral 05017959 de los Registros Públicos de Tacna; y b) Escritura Pública de cancelación de precio de compra venta de fecha 5 de julio del 2016; y en forma acumulativa, objetiva, originaria y accesoria solicita la cancelación de los asientos registrales C00001, D00001 y E00001 inscritas en la partida registral 05017959 de los Registros Públicos de Tacna.

³ Página 269.

⁴ Página 66.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Argumenta que Remy Luz Núñez Patiño fue propietaria de un inmueble ubicado en la calle 2 de Mayo Mz. B LT-24, Urb. Asociación Pro – vivienda Residencial Las Camelias, del Distrito, Provincia y Departamento de Tacna, con área, linderos, medidas perimétricas y demás especificaciones contenidas en la ficha N° 35 647 que continúa en la Partida Registral N° 05017959 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, que con fecha 17 de octubre de 2013, en la ciudad de Riverside del Estado de California de los Estados Unidos de Norteamérica donde vive con la co demandante Zheyly Yill Rodríguez Núñez, con quien celebró contrato de compraventa, transfiriendo el predio en mención por el precio de quince mil dólares americanos y la transferencia por escritura pública la realizarían a su llegada al Perú. Que, con fecha 11 de agosto de 2016 arribó a Perú, enterándose que el inmueble del cual era propietaria y el cual había vendido a la co demandante, había sido vendido por el demandado Walter Godofredo Núñez Núñez, mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha 03 de noviembre de 2015 que otorgó ante Notario Karim Israel Sarabia Palza a favor del codemandado Gregorio Rufino Urquiza Pérez, con un poder otorgado por la recurrente en el año 1987 en los Estados Unidos de Norteamérica, pero que fue revocado por la recurrente en 1990 mediante escritura pública de fecha 09 de noviembre de 1990 otorgada ante el cónsul del Perú en la ciudad de los Ángeles – California pero no inscrito en la partida registral respectiva, hecho que era de



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

conocimiento del demandado. Que, producto de dicha compraventa los demandados celebran posteriormente una Escritura Pública de cancelación de precio de compraventa de fecha 05 de julio de 2016, celebrada entre Walter Godofredo Núñez Núñez en supuesta representación de la recurrente y Gregorio Rufino Urquiza Pérez, por el cual ambas partes dan por cancelado el precio de la compraventa realizada mediante Escritura Pública de compraventa de fecha 03 de noviembre de 2015, respecto del bien inmueble ubicado en calle 2 de Mayo Mz. B LT-24, Urb. Asociación Pro – vivienda Residencial Las Camelias, del Distrito, Provincia y Departamento de Tacna, vendiendo bien ajeno y más allá de la defraudación sufrida por las demandantes, es evidente que se ha incurrido en causales de nulidad, al no existir manifestación de voluntad del agente y la imposibilidad jurídica del objeto, por lo que, a consecuencia de la nulidad solicitada, deben cancelarse los asientos registrales inscritos en la Partida Registral N° 05017959 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tacna, que se generaron como consecuencia de la realización fraudulenta de dichos actos jurídicos

**2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE WALTER GODOFREDO
NÚÑEZ NÚÑEZ**⁵

⁵ Páginas 107.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

El demandado se apersona y contesta la demanda a folios 107, solicitando que la misma sea declarada improcedente, al respecto señala que en el año 2000, sus padres Manuel Alfonso Raúl Núñez Chávez y Remigia Donatila Patiño Villagómez de Núñez, de mutuo acuerdo deciden que el título de propiedad que expidió la Asociación Pro – Vivienda “La Camelias” respecto del terreno ubicado en calle 2 de Mayo Mz. B LT-24, Urb. Asociación Pro – vivienda Residencial Las Camelias, sea a nombre de Remy Luz Núñez Patiño, toda vez, que la mencionada Asociación el 13 de diciembre de 1984, mediante Acata de Adjudicación de esa fecha, les adjudicó a sus padres el lote de terreno signado con el número 24 de la manzana “B”. El demandado señala que con la notificación de la demanda ha tomado conocimiento del Contrato de Compraventa de 17 de octubre de 2013, celebrado entre Remy Luz Núñez Patiño y Zheylya Yill Rodríguez Núñez, sin embargo, dicho documento carece de fecha cierta, toda vez que no aparece que se haya certificado la fecha la fecha o legalizado las firmas puestas en dicho documento, estando facultado para ello el agente consular del Perú, más aún, en las declaraciones juradas del impuesto predial del lote 24 manzana “B” de la Urbanización “Las Camelias” presentada ante la Municipalidad Provincial de Tacna, correspondientes a los años 2014, 2015 y 2016, donde Zheylya Yill Rodríguez Núñez aparece firmando como representante legal y no como propietaria, asimismo, mediante notificación de la demanda también tomó conocimiento de la



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

revocación de poder efectuada por Remy Luz Núñez Patiño en el año 1990, sin que se le haya notificado de esa decisión en su oportunidad, razón por la cual en ejercicio del poder otorgado el 22 de setiembre de 1987, el 03 de noviembre de 2015, se procedió a la venta del lote 24 manzana “B” de la Urbanización “Las Camelias” a Don Gregorio Rufino Urquizo Pérez, respecto a la Escritura Pública de cancelación de precio de compraventa de fecha 05 de julio de 2016, es la consecuencia de la venta efectuada el 03 de noviembre de 2015, en cumplimiento de las obligaciones establecidas, por lo que, la demandante no le puede imputar presuntos delitos de estelionato y falsedad genérica, asimismo, no ha incurrido en causales de nulidad.

3.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE GREGORIO RUFINO URQUIZO PÉREZ⁶

El demandado se apersona y contesta la demanda a folios 148, solicitando que la misma sea declarada infundada, al respecto señala que a mediados del mes de octubre de 2015 el señor Walter Godofredo Núñez Núñez le ofreció venderle el inmueble ubicado en calle 2 de Mayo Mz. B LT-24, Urb. Asociación Pro – vivienda Residencial Las Camelias, indicándole que era propiedad de su hermana y que tenía un poder vigente, por lo que, adquirió la propiedad sin mala fe alguna,

⁶ Páginas 148.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

siendo el acto jurídico de compraventa válido y elevado a escritura pública. Que, el acto jurídico de compraventa que consta en la minuta del 30 de octubre de 2015, elevado a escritura pública con fecha 03 de noviembre de 2015 ante la Notaría Karim Israel Sarabia Palza, el mismo que cumple con todos los requisitos necesarios para su validez, no encontrándose inmerso en causales de nulidad, los cuales invocan las demandantes, que aparentemente para el recurrente existe viveza e irresponsabilidad manifiesta de la demandante Remy Luz Núñez Patiño, pues sabía y era consciente de que había otorgado poder a su hermano Walter Godofredo Núñez Núñez, para que pueda vender todas sus propiedades, ahora después de haber utilizado dicho poder, indica que este poder ha sido revocado. Que, la demandante Remy Luz Núñez Patiño, no quiere asumir su responsabilidad por no haber inscrito la supuesta revocatoria de poder, quien, a sabiendas de haber otorgado un poder a su hermano, no lo inscribió y recién con fecha 22 de agosto de 2016, la demandante Remy Núñez Patiño se apersona a la Notaria Ángela Díaz Jara Almonte y revoca el poder a su hermano y recién solicita la inscripción del mismo. Por lo que, terceras personas no pueden asumir la irresponsabilidad de la demandante Remy Luz Núñez Patiño, siendo que el recurrente no se ha aprovechado de nadie, desconocía todos los documentos que mencionan las demandantes.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**4.- RECONVENCIÓN FORMULADA POR GREGORIO RUFINO
URQUIZO PÉREZ⁷**

Interpone, vía reconvencción, demanda de reivindicación en contra de las demandantes a efectos de le entreguen la posesión del inmueble ubicado en la calle 2 de mayo, Mz. B, Lte 24, Urbanización Asociación Pro Vivienda Residencial Las Camelias, Distrito, Provincia y Departamento de Tacna.

Sostiene que es propietario del inmueble ubicado en calle 2 de Mayo Mz. B LT-24, Urb. Asociación Pro- Vivienda Residencial Las Camelias del Distrito, Provincia y Departamento de Tacna, con área, linderos, medidas perimétricas y demás especificaciones contenidas en la Partida Registral N° 05017959 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, las demandantes sin sustento alguno vienen ejerciendo posesión, aprovechándose de su buena fe, valiéndose de un documento privado sin fecha cierta para truncar su propiedad; sin embargo, el recurrente adquirió el inmueble de buena fe, teniendo derecho sobre la misma y no puede ejercerlo; por lo que, recurre a solicitar tutela, debido a que las demandantes a pesar de conocer que el inmueble tiene un legítimo dueño, lo siguen poseyendo, por lo que, solicita se le haga valer su derecho de propiedad.

5.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA⁸:

⁷ Página 167.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Declara **INFUNDADA** la demanda en todos sus extremos; y, **FUNDADA** la reconvención interpuesta por Gregorio Rufino Urquiza Pérez en contra de Remy Luz Núñez Patiño y Zheyly Yill Rodríguez Núñez sobre reivindicación.

Sustenta el *A quo* su decisión:

- Sobre la causal de falta de manifestación de voluntad del agente, se tiene que las demandantes alegan como sustento de la presente causal de nulidad, que Walter Godofredo Núñez Núñez no contaba con facultad para disponer el bien inmueble materia de *litis* de propiedad de Remy Luz Núñez Patiño, ya que el poder especial que le otorgó a su favor en el año 1987, fue revocado en el año 1990 mediante escritura pública de fecha 09 de noviembre del mismo año otorgada ante el Cónsul del Perú en la ciudad de los Ángeles California, empero, no inscrito en la partida registral respectiva, hecho que era de conocimiento del demandado Walter Godofredo Núñez Núñez; consecuentemente, no existe manifestación válida de su voluntad para la celebración de los actos de disposición.

- A folios 13 y siguientes obra en copia debidamente certificada por el funcionario certificador de la Zona Registral N° XII- Sede Tacna, el texto de la minuta y escritura pública de poder amplio y general que



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

otorga Remy Luz Núñez Patiño a favor de Walter Godofredo Núñez Núñez, ante el Cónsul General del Perú en los Ángeles California; por el que le otorga las siguientes facultades: *“Efectúe la compra – venta o realice cualquier transacción de las **propiedades que estén a su nombre** o transacciones comerciales. Con este motivo podrá intervenir en toda clase de actos y contratos con cuantas facultades sean precisas y sin ninguna restricción (...)”*. El referido acto jurídico ha sido inscrito en el Registro de Mandatos de los Registros Públicos de Tacna en la ficha 3140 – partida 05028127 con fecha 29 de marzo de 1989, tal como se tiene de la partida registral que obra a folios 16; no habiéndose acreditado en autos, que el mismo haya sido rectificado o declarada su invalidez por el órgano judicial respectivo; por lo que se presume cierto y produce todos sus efectos, ello de conformidad con lo establecido por el artículo 2013 del Código Civil; así tampoco obra inscripción alguna de que el mismo haya sido revocado por su otorgante; es más, a folios 254 obra el certificado de vigencia de poder expedido con fecha 23 de enero del 2017 por los Registros Públicos de Tacna, donde se hace constar que el referido poder se encuentra vigente (a dicha fecha).

- En cuanto a que Walter Godofredo Núñez Núñez no contaba con facultades para disponer el bien ya que el poder le fue revocado, debe señalarse que el artículo 149 del Código Civil, establece que el poder puede ser revocado en cualquier momento. Asimismo, el artículo 151 del Código acotado, establece que la designación de un nuevo



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

representante para el mismo acto o la ejecución de éste por parte del representado importa la revocación del poder anterior. Esta produce efecto desde que se le comunica al primer representante; por otro lado, el artículo 152 del mismo cuerpo legal, dice que la revocación debe comunicarse también a cuantos intervengan o sean interesados en el acto jurídico. En el presente proceso, existe un tercero que ha adquirido la propiedad inmueble materia de litis en mérito a la información obrante en los Registros Públicos; pues conforme al artículo 152 antes citado, la revocación comunicada sólo al representante no puede ser opuesta a terceros que han contratado ignorando esa revocación, a menos que está haya sido inscrita; consecuentemente, siendo que no obra inscrita en la ficha 3140 – partida 05028127 del Registro de Mandatos de los Registros Públicos de Tacna que el poder otorgado a Walter Godofredo Núñez Núñez ha sido revocado por su otorgante, es más, a folios 254 obra el certificado de vigencia de poder expedido con fecha 23 de enero del 2017 por los Registros Públicos de Tacna, donde se hace constar que el referido poder se encuentra vigente (a dicha fecha), dicha revocación no le puede ser oponible a Gregorio Rufino Urquiza Pérez, al no haber sido inscrita, pues ignoraba de dicha revocación; más aún si no se ha acreditado en autos que tenía conocimiento que el poder le había sido revocado a su vendedor.

- En relación a la causal de objeto física y jurídicamente imposible, es de verse del contrato de compra venta de folios veinte, se tiene que con



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

fecha 17 de octubre del 2013, en la Ciudad de Riverside del Estado de California de los Estados Unidos de Norteamérica, Remy Luz Núñez Patiño transfiere (vende) la propiedad del inmueble materia de litis a Zheylya Yill Rodríguez Núñez, por el precio de quince mil dólares americanos, siendo que el primer pago será de \$6000 dólares americanos y los subsiguientes seis pagos mensuales de \$1500 dólares americanos; al respecto debe indicarse que dicho acto jurídico no crea convicción en el Magistrado de que esa compra venta realmente se haya efectuado (que ello fuere cierto); primero, no cuenta con fecha cierta, por lo que no se puede establecer fehacientemente cuando se efectuó el mismo, más aún si el acto jurídico que pretende oponer ha sido celebrado por escritura pública e inscrito en los Registros Públicos; y segundo, no se acredita medio de pago alguno. Por lo que, estando a lo señalado anteriormente, no se ha acreditado de modo alguno que se haya vendido el inmueble materia de *litis* al demandado Gregorio Rufino Urquiza Pérez cuando ya no era de propiedad de Remy Luz Núñez Patiño; por otro lado tampoco se acredita la mala fe del comprador, ya que resulta irrelevante analizar si se ha constituido o no al inmueble materia de *litis* antes de efectuar la compra a fin de tomar conocimiento de la real situación del bien, pues como ya se ha indicado, la compra venta celebrada por las demandantes no crea convicción de que ello fuere cierto.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

6.- APELACIÓN⁹

Zheylya Yill Rodríguez Núñez, interpone su recurso impugnatorio sosteniendo, en estricto:

- Al momento de expedir sentencia, el Juez ha referido como argumentos para desestimar la demanda los contenidos en el 4.13 al 4.20 de la sentencia, considerando que la misma es nula de pleno derecho por contener una fundamentación aparente y sustancialmente incongruente, por haberse vulnerado su derecho al debido proceso al haberse limitado su derecho a probar en juicio al no haberse valorado los medios probatorios ofrecidos.

- Respecto a la causal de falta de manifestación de voluntad del agente, cierto es que la codemandante Remy Luz Núñez Patiño otorgó poder a favor del demandado Walter Godofredo Núñez Núñez y este databa del año mil novecientos ochenta y siete y el mismo que fue revocado por esta misma en el año mil novecientos noventa mediante Escritura Pública de fecha nueve de noviembre de mil novecientos noventa, otorgada ante el Cónsul del Perú en la ciudad de los Ángeles California, pero no inscrito en la partida registral respectiva, hecho que era de conocimiento del demandado Núñez Núñez y ha sido reconocido por el Juez en su fundamento 4.13 de la sentencia impugnada.

⁹ Página 489.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- Los argumentos del juzgado en el sentido de que en el presente proceso existe un tercero que ha adquirido la propiedad inmueble materia de Litis en mérito a la información obrante en los Registros Públicos, es ilegal e inexacto pues Gregorio Rufino Urquiza Pérez no es tercero adquirente de buena fe en la relación jurídica cuestionada (Escritura Pública de Compra Venta del tres de noviembre del dos mil quince) pues por el contrario, en ella, en tanto comprador, es parte de esa relación jurídica contractual y conocía de la inexactitud del registro.
- En el caso de autos, no es de aplicación el artículo 2014 del Código Civil en el que quiere ampararse el demandado pues dicho demandado no es tercero registral sino parte contractual.
- Los demandados sabían de la inexactitud de la información que le proporcionaban los asientos registrales, pues conocían de la ocupación de la recurrente en calidad de propietaria.
- Se ha probado fehacientemente en la investigación fiscal por delito contra el Patrimonio, en la modalidad de Estelionato (venta de bien ajeno) y Falsedad Genérica que, el inmueble sub Litis no se encontraba en posesión del supuesto vendedor Núñez Núñez no obstante ello, consignaron ambos de manera falsearía en la cláusula tercera del contrato de compra venta mencionado que, se transfería la posesión del inmueble cuando este se encontraba en posesión continua, pacífica y pública de la recurrente.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

7.- SENTENCIA DE VISTA¹⁰

CONFIRMARON la sentencia apelada que declaró **INFUNDADA** la demanda en todos sus extremos; y, **FUNDADA** la reconvenición interpuesta por Gregorio Rufino Urquizo Pérez.

Fundamentos:

- En cuanto a la causal de falta de manifestación de voluntad, tal como se advierte del Título de Propiedad que corre a folios diez y once y es en mérito al poder otorgado por doña Remy Luz Núñez Patiño a favor de Walter Godofredo Núñez Núñez que, éste da en compra venta a favor de don Gregorio Rufino Urquizo Pérez, el inmueble mencionado, conforme se desprende de la Escritura de Acto Jurídico de Compra Venta de fecha tres de noviembre del dos mil quince que corre de folios veintiuno a veintiséis, acto jurídico del cual se advierte que, don Walter Godofredo Núñez Núñez en su calidad de vendedor, procede en representación de doña Remy Luz Núñez Patiño, según poder inscrito en la Ficha número 3140 que continúa en la Partida Registral número 05028127 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Tacna, representación que ha sido verificada por el señor Notario Público Karim Israel Sarabia Palza, presumiéndose dicha inscripción cierta y surte todos sus efectos, todo ello conforme lo establece el artículo 2013 del Código Civil, no habiéndose acreditado en autos que,

¹⁰ Página 570.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

el contenido del asiento registral donde corre inscrito el poder otorgado a favor de Walter Godofredo Núñez Núñez haya sido rectificado por las instancias registrales o se haya declarado su invalidez por el órgano judicial mediante resolución firme, por el contrario, según Certificado de Vigencia que obra a folios doscientos cincuenta y cuatro, dicho mandato se encuentra vigente al mes de enero del dos mil diecisiete, la demandante Remy Luz Núñez Patiño si ha manifestado su voluntad a través de su apoderado Walter Godofredo Núñez Núñez para efectuar el acto jurídico de Compra Venta del bien inmueble materia de *litis*.

- Si bien es cierto, conforme se advierte de la copia legalizada del Primer Testimonio de Escritura Pública de Poder Amplio y General que obra de folios diecisiete a diecinueve y Segundo Parte de Escritura Pública que corre de folios ciento noventa a doscientos dos, de fecha nueve de noviembre de mil novecientos noventa, ante el Cónsul General del Perú en los Ángeles California, doña Remy Luz Núñez Patiño, según la cláusula primera, deja sin efecto el poder otorgado a don Walter Godofredo Núñez Núñez; y, según la cláusula segunda, otorga a la apoderada Remigia Patiño Villagomez de Núñez las facultades para que intervenga, en toda clase de actos y contratos relacionados con sus bienes, compra-venta, muebles e inmuebles, vender, enajenar, hipotecar, arrendar y disponer de sus bienes en cualquier forma y sin ninguna restricción, importando la designación de nuevo representante, según lo establecido en el artículo 151 del Código



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Civil, una revocación tácita del poder anterior, también es cierto que, dicha revocación produce efecto desde que se le comunica al primer representante tal revocación.

- En cuanto a la causal de objeto física y jurídicamente imposible, en el presente caso, enmarcándolo como ésta última causal, tenemos que, si bien es cierto, se desprende de los actuados, que, mediante Contrato de Compra-Venta que corre a folios veinte, de fecha diecisiete de octubre del dos mil trece, doña Remy Luz Núñez Patiño en su calidad de vendedora, procede a la venta del inmueble de su propiedad ubicado en la Prolongación Dos de Mayo N° 110 de la Urbanización Las Camelias de la Manzana "B" Lote 24 a favor de Zheyly Yill Rodríguez Núñez en su calidad de compradora por el precio de \$ 15,000.000 dólares americanos, Contrato de Compra-Venta que es de fecha anterior al Contrato de Compra-Venta celebrado por Walter Godofredo Núñez Núñez a favor de Gregorio Rufino Urquiza Pérez respecto del mismo bien inmueble, también es cierto que, se advierte del Contrato de Compra-Venta de fecha diecisiete de octubre del dos mil trece que, el mismo es un documento privado que no tiene fecha cierta, por lo tanto, el documento privado de Contrato de Compra-Venta de fecha diecisiete de octubre del dos mil trece, mediante el cual doña Remy Luz Núñez Patiño en su calidad de vendedora, procede a la venta del inmueble de su propiedad ubicado en la Prolongación Dos de Mayo N° 110 de la Urbanización Las Camelias de la Manzana "B" Lote 24 a favor



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de Zheyly Yill Rodríguez Núñez en su calidad de compradora, no crea convicción en este Colegiado de que, dicha compra venta haya sido realizada con anterioridad a la compra venta materia de nulidad y que por lo tanto, al momento que se transfirió el bien inmueble a favor de Gregorio Rufino Urquizo Pérez, el mismo ya era ajeno,

- De la acción reivindicatoria: a.- Respecto del derecho de propiedad del demandante reconviniendo: El demandante reconviniendo Gregorio Rufino Urquizo Pérez ha acreditado la titularidad y dominio del inmueble materia de Litis, con el mérito de la copia de la Ficha número 35647 (Partida número 05017959); b.- La pretensión está destinada a recuperar la posesión del inmueble: Conforme se verifica de la reconvención y de los actuados del proceso, el reconviniendo Gregorio Rufino Urquizo Pérez, pretende recuperar la posesión del inmueble sub Litis que no ostenta al encontrarse ocupado por la demandada reconviniendo Zheyly Yill Rodríguez Núñez; c.- La posesión del inmueble por la demandada: Respecto a este extremo se advierte de los actuados en el proceso, como ser, la misma declaración de la demandada reconviniendo Zheyly Yill Rodríguez Núñez efectuada en su escrito de contestación de reconvención, lo cual se merita como declaración asimilada a tenor del artículo 221 del Código Procesal Civil, se establece que, la mencionada demandada reconviniendo se encuentra en posesión del bien inmueble materia de controversia; d.- El bien inmueble es cosa determinada: Conforme se desprende del escrito de



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

reconvención, el bien inmueble sub litis se encuentra debidamente determinado/singularizado ubicado en el Lote 24 Manzana “B” de la Asociación Pro-Vivienda Las Camelias, con un área de 188 metros cuadrados, cuyos linderos y medidas perimétricas constan en el Título de Propiedad corroborados con la Ficha número 35647 (Partida número 05017959).

8.- RECURSO DE CASACIÓN¹¹:

La Suprema Sala mediante resolución de cuatro de diciembre de dos mil diecinueve declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, por las causales: **Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**, al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ella en la decisión impugnada.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

¹¹ Página 269.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- Para sustentar su recurso de casación, la recurrente, denuncia y sostiene, en estricto, que la sentencia de vista impugnada atenta al debido proceso, ya que la Sala Superior no determinó que el acto jurídico por el cual aparentemente se transfirió la propiedad a los demandados, resultaba ser un acto nulo y que el adquirente no puede ampararse una supuesta presunción de la buena fe registral, pues es evidente que la demandante detentaba la posesión desde antes del acto jurídico, y a título de propietaria, es decir, que la parte demandada conocería que la propietaria registral no es la misma que la propietaria real que detenta la posesión del bien; y por tanto, el acto jurídico resultaba siendo fraudulento por las causales de ausencia de manifestación de voluntad del agente y de objeto jurídicamente imposible.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

TERCERO.- El artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado consagra como principio rector dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración. Tal es así que la vigencia de este principio ha sido motivo de desarrollo por parte de nuestro legislador en diversas normas con rango de ley, que imponen al Juzgador el deber de actuar en respeto a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, dejando en claro el derecho de las personas a un proceso que se desarrolle con estas garantías.

CUARTO.- En cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el Caso Flor Freire vs. Ecuador, Fundamento 182, ha desarrollado el derecho a una resolución motivada como garantía implícita contenida en el artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos, de la siguiente manera: "182. La motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada a la recta administración de



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

justicia, que le garantiza a los ciudadanos el derecho a ser juzgados por las razones que el derecho otorga, a la vez que brinda credibilidad a las decisiones judiciales en una sociedad democrática. En virtud de lo cual las decisiones que adopten los órganos internos de los Estados que puedan afectar derechos humanos deben de estar motivadas, de lo contrario serían decisiones arbitrarias. La motivación de un fallo y de ciertos actos administrativos debe permitir conocer cuáles son los hechos, motivos y normas en las que se basó el órgano que lo dictó para tomar su decisión de modo que se pueda desechar cualquier indicio de arbitrariedad, a la vez que les demuestra a las partes que estas han sido oídas en el marco del proceso. Además, debe mostrar que han sido debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado. Por todo lo anterior, la Corte ha concluido que el deber de motivación es una de las "debidas garantías" incluidas en el artículo 8.1. del debido proceso [...]"

En el ámbito interno, el deber de motivar las resoluciones judiciales se encuentra regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, garantizando que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados.

QUINTO.- Establecidos los fundamentos sobre el debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, corresponde analizar si la recurrida cumple con ellos. Se aprecia que la Sala de mérito ha expuesto detalladamente la fundamentación de los agravios efectuados la apelante contra la sentencia de primera instancia, expone la normativa pertinente, detalló lo pretendido en el caso de autos, analiza los agravios expuestos, valora los medios probatorios en su conjunto, exponiendo las conclusiones probatorias y justificaciones para formarse convicción y arribar a la decisión emitida, por lo que se concluye que la sentencia recurrida se encuentra acorde a los estándares de motivación establecidos por la Corte Interamericana de Derecho Humanos y el Tribunal Constitucional antes glosados, no advirtiéndose vulneración del derecho al debido proceso, fundamentos por los cuales deviene en infundado este extremo del recurso.



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SEXTO.- Ahora bien, la recurrente sostiene que la Sala Superior no determinó que el acto jurídico por el cual aparentemente se transfirió la propiedad a los demandados, resultaba ser un acto nulo y que el adquirente no puede ampararse una supuesta presunción de la buena fe registral, pues es evidente que la demandante detentaba la posesión desde antes del acto jurídico, y a título de propietaria. Al respecto, corresponde precisar que en autos ha quedado acreditado que la demandante Remy Luz Nuñez Patiño le otorgó poder especial para transferir sus bienes al codemandado Walter Godofredo Nuñez Nuñez en el año mil novecientos ochenta y siete, el cual fue inscrito oportunamente en los Registros Públicos. Asimismo, también se ha acreditado que en el año mil novecientos noventa, la accionante referida le otorgó poder a su codemandante Zheylya Yill Rodríguez Nuñez y, a su vez, revocó el poder otorgado al señor Walter Nuñez Nuñez, sin embargo, este acto no se inscribió en los Registros Públicos.

SÉTIMO.- No obstante ello, en el año dos mil quince, el codemandado Walter Núñez Nuñez vendió el inmueble de propiedad de la accionante (en su representación) al otro codemandado Gregorio Rufino Urquiza Pérez a través de una Escritura Pública de compraventa, y en el año dos mil dieciséis celebró otra de cancelación de precio de la transferencia en cuestión. De lo expuesto, las instancias de mérito han determinado, en concreto, que no se han configurado las causales de nulidad de falta de manifestación de voluntad del agente ni de objeto



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

física y jurídicamente imposible, por cuanto la accionante no inscribió en Registros Públicos ni comunicó a su ex poderdante (Walter Nuñez Nuñez) la revocación del poder efectuado en el año mil novecientos noventa, por lo que este – al momento de celebrar el contrato de compraventa con su codemandado – desconocía de esta circunstancia y que, además, esta revocación no se le comunicó al tercero involucrado (comprador), por lo que desestiman sus pretensiones.

OCTAVO.- Al respecto, corresponde efectuar las siguientes precisiones: si bien existió un proceso de desalojo cuyo expediente corre acompañado al presente, en el que se aprecia que la codemandante Zheyly Yill Rodríguez Nuñez, en representación de su poderdante Remy Luz Nuñez Patiño, requiere la restitución del inmueble (cuya transferencia se objeta) al codemandado Walter Nuñez Nuñez (primer apoderado), adjuntando a dicha demanda el poder otorgado por su poderdante, el cual se encontraba debidamente inscrito en Registros Públicos con fecha 07/05/2007; y, ii) como anexos a la referida demanda, obra una carta notarial mediante la cual se le requirió la restitución del inmueble al emplazado en cuestión, pero –además– la accionante referida se presenta como apoderada de doña Remy Luz Nuñez Patiño; sin embargo, corresponde precisar que en el poder otorgado a doña Zheyly Yill Rodríguez Nuñez, se aprecia que únicamente, respecto a la comercialización de bienes, la poderdante le otorgó facultades para **COMPRAR** inmuebles y celebrar contratos de



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

arrendamientos o modificar los que ya hayan sido celebrados respecto de sus bienes. En tal sentido, no es posible colegir que se haya producido la revocación tácita del poder otorgado a don Walter Nuñez Nuñez, por cuanto la designación de la nueva representante **NO** fue efectuada para los mismos actos que se le confirieron a este (tales como vender sus inmuebles), en aplicación de lo dispuesto por el artículo 151° del Código Civil. En tal sentido, se tiene que la transferencia efectuada por el codemandado Walter Nuñez Nuñez a don Gregorio Rufino Urquizo Pérez, contrariamente a lo sostenido por la casacionista, es válida.

NOVENO.- Aunado a ello, se debe tener en consideración que en el caso de autos se ha establecido que el contrato de compra venta de folios veinte, de fecha diecisiete de octubre de dos mil trece, celebrado en la Ciudad de Riverside del Estado de California de los Estados Unidos de Norteamérica entre Remy Luz Núñez Patiño y Zheyly Yill Rodríguez Núñez, por el precio de quince mil dólares americanos, no crea convicción en las instancias de mérito de que esa compraventa realmente se haya efectuado, siendo que no cuenta con fecha cierta, por lo que no se puede establecer fehacientemente cuando se efectuó el mismo y, segundo, no se ha acreditado medio de pago alguno; por otro lado, se tiene que el acto jurídico al que pretende oponerse (transferencia celebrada entre Walter Núñez Núñez y el reconviniente Gregorio Rufino Urquizo Pérez) ha sido celebrado bajo los estándares



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de la buena fe, mediando documento de fecha cierta, celebrado con persona con facultades suficientes para enajenar el bien inmueble en cuestión, con la constancia correspondiente del pago, por escritura pública y fue inscrito en los Registros Públicos, por lo que no se advierte vulneración alguna, no apreciándose la configuración de las infracciones denunciadas por la recurrente, motivos por los cuales corresponde desestimar las mismas.

IV. DECISIÓN

Por estas consideraciones, en aplicación del segundo párrafo del artículo 397º del Código Procesal Civil; declararon:

- a) INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Zheylya Yill Rodríguez Núñez**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha dos de mayo de dos mil diecinueve, expedida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tacna.
- b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Zheylya Yill Rodríguez Núñez, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviniendo como ponente, el Juez Supremo señor **Cunya Celi**.

SS.

BUSTAMANTE OYAGUE



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

CASACIÓN N° 3304-2019

**TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SALAZAR LIZARRAGA

CUNYA CELI

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDIAS FARFÁN

Msm/Jja