



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

Sumilla: De conformidad con los incisos 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil, el acto jurídico es nulo: Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable y/o cuando su fin sea ilícito. En el presente caso, los demandados enajenaron un bien ajeno, incurriendo en las precitadas causales de nulidad, que trae como consecuencia la declaración de nulidad del acto jurídico de compraventa celebrado con fecha veintiocho de abril de dos mil catorce.

Lima, dos de diciembre
de dos mil veintiuno

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-----**

VISTA; la causa número cuatro mil trescientos sesenta y siete – dos mil diecinueve, con los acompañados; en audiencia pública virtual integrada por los señores Jueces Supremos Quispe Salsavilca, Yaya Zumaeta, Yalán Leal, Huerta Herrera y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a ley, se emite la presente sentencia.

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por el codemandado, **Isaac Javier Arapa Machaca**, de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciocho¹, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y dos, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho², emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, corregida e integrada mediante resolución número cuarenta y tres de fecha diez de enero de dos mil diecinueve obrante a fojas ochocientos setenta y cuatro; que **confirmó** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número treinta y uno de fecha dos de julio de dos mil dieciocho³, que declaró **fundada** la demanda interpuesta por Carlos Enrique Valdivia Ocola, sobre nulidad de acto jurídico, en contra de los hermanos Luis Sabino, Juan Manuel, Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes y los esposos Isaac Javier Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa; **declara** la nulidad del acto jurídico de compraventa

¹ Obrante a fojas 879 del expediente principal

² Obrante a fojas 856 del expediente principal

³ Obrante a fojas 592 del expediente principal



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

contenido en la escritura pública de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, otorgada por ante la Notaría Pública del doctor José Luis Concha Revilla, en el extremo que transfiere el predio rústico denominado “El Cerro”, ubicado en el distrito de la Punta de Bombón, provincia de Islay, departamento de Arequipa, inscrita en la Partida Registral N° 04003078 (siendo lo correcto P artida Registral N° 04000406) del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Arequipa; **dispone**: la nulidad del documento que contiene la escritura pública de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce y la cancelación del asiento registral C0004 del Rubro Títulos de Dominio de la Partida Registral N° 04000406 de la Zona Registral XII Sede Arequipa; e **infundada** la reconvencción formulada por el demandado Luis Sabino Valdivia Paredes, sobre nulidad del acto jurídico y documento contenido en la escritura pública imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, con costas y costos.

II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante auto calificadorio de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación formulado por las siguientes causales:

a) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3, 6 y 14 de la Constitución Política del Perú y del artículo 374 del Código Procesal Civil

Sostiene que la Sala Superior le denegó la ampliación del recurso de apelación que fue presentado dentro del plazo para apelar, así como el ofrecimiento de pruebas, además, señaló que la denegatoria fue indebida y vulnera los derechos al debido proceso, a la pluralidad de instancias y a la defensa, lo que incide directamente en la decisión, ya que la Sala Superior hubiera tenido que emitir pronunciamiento respecto a los agravios planteados en dicho recurso de apelación ampliatorio.

b) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y del inciso 6 del artículo 50 y de los incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil

Argumenta que se ha dejado de resolver cuestionamientos respecto a vicios procesales que acarrearían la declaración de nulidad de la sentencia de primera



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

instancia. Además, se observa que mediante Expediente N° 0049-2015-0-0407-JM-CI-01, el mismo Juez declara al demandante como propietario por prescripción mediante sentencia contenida en la resolución número veintisiete, sin embargo, existirían dos sentencias emitidas por el mismo Juez en casos vinculados, que son contradictorias entre si evidenciando la vulneración del derecho a un debido proceso.

c) Infracción normativa procesal del artículo VII del Título Preliminar y del inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil

Al momento de resolver la pretensión demanda sobre la nulidad de acto jurídico, en la sentencia de primera instancia como en la sentencia de vista, el análisis se debió circunscribir a cada una de las causales de nulidad invocadas. Sin embargo, de los fundamentos de hecho se puede observar que la parte no ha expuesto algún fundamento orientado a demostrar las causales de nulidad de acto jurídico correspondientes al objeto jurídicamente imposible y al fin ilícito. Más aún, si en ninguna parte el demandante alude a la causal de fin ilícito o a la causal de objeto jurídicamente imposible; en los fundamentos de hecho solo se ha fundamentado fácticamente la causal de simulación absoluta por lo que ni el Juez ni la Sala Superior podían invocar hechos no expuestos por la parte demandante a fin de sustentar y amparar las causales de objeto jurídicamente imposible y fin ilícito. Por lo tanto, al acreditarse la existencia de un pronunciamiento que vulnera el principio de congruencia procesal se adopta la decisión sobre hechos diferentes a los que fueron expuestos en la demanda como sustento. Asimismo sostiene que conforme se puede apreciar de la precisión efectuada por el demandante, en la misma demanda, la pretensión de nulidad de acto jurídico por la causal de objeto física o jurídicamente imposible no se sustentó en la venta del bien ajeno sino en que se habría producido una venta por engaño y/o por fingirse una venta, evidenciándose que existe una manifiesta contravención del principio de congruencia procesal puesto que la decisión se sustenta en argumentos diferentes de los que invoca el demandante para el amparo de la causal de nulidad invocada.

d) Infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil

Para resolver la controversia, el Juzgado no ha tenido en cuenta la Carta N° 47-2017-ODAPUJ-PRES-CSJAR/PJ, que ha informado que no existe la escritura imperfecta de



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno. Adicionalmente no han considerado que el dictamen pericial de análisis grafo técnico ha sido suscrito por un perito de parte que no acredita ser perito judicial. Esta infracción incide directamente en la valoración conjunta de las pruebas pues se incurre en vicio de nulidad que afecta las sentencias.

e) Infracción normativa procesal del artículo 244 del Código Procesal Civil

De acuerdo a la Carta N° 47-2017-ODAPUJ-PRES-CSJAR/PJ, que ha informado que no existe la escritura imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno. En tal sentido al no existir la alegada escritura imperfecta, no puede darse eficacia probatoria a dicho documento, se denuncia que un medio probatorio valorado para la resolución de la controversia adolece de validez al no existir la matriz.

f) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado

Sostiene que se ha valorado un documento que además de no haber sido formalmente admitido como medio probatorio en el proceso y nunca se le corrió traslado a efectos de manifestar lo pertinente, el documento que no fue admitido como medio probatorio y del cual, no se le dio la oportunidad de cuestionar su validez o contrarrestar su eficacia probatoria. Al haberse sentenciado sobre la base de un medio probatorio no admitido y respecto del cual no se ha corrido traslado previo a la parte recurrente.

g) Infracción normativa del literal e) del inciso 24 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú

Esta infracción se ha producido porque la Sala Superior ha considerado que en el caso de autos, al celebrar la escritura pública de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, se ha cometido delito de estelionato, sin embargo, en la demanda de nulidad no se ha sustentado la imputación a los demandados del referido delito, más aún, si en el caso de autos no se ha emitido sentencia penal que condene a los mismos. La Sala Superior yerra su decisión al sustentar la causal de fin ilícito en la comisión de un delito que no ha sido invocado por la parte demandante y tampoco ha sido establecido en sentencia.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

h) Infracción normativa material de los artículos 1529, 1532 e incisos 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil

En el caso de autos se ha vendido un bien preexistente y determinado por lo que se cumple con la posibilidad física del objeto. Asimismo, el recurrente sostiene que la finalidad con la que se condujo no fue ilícita porque adquirió un inmueble que ya se encontraba en su posesión, con la finalidad lícita de adquirirlo de quienes en la Partida Registral N° 04000406, figuraban como sus propietarios, más aún, si no existía ningún derecho de propiedad inscrito a nombre del demandante, puesto que el derecho de propiedad que alega corresponde a otro inmueble independizado e inscrito en partida registral diferente.

i) Infracción normativa material de los artículos 2014 del Código Civil y 196 del Código Procesal Civil

Sostiene que sobre el referido inmueble no existía inscripción registral alguna a favor del demandante, tampoco ejercitaba la posesión del inmueble que el suscrito poseía desde décadas atrás. Asimismo, la inscripción registral de otro inmueble, en otra partida registral distinta, no puede enervar la buena fe que se presume en aplicación del párrafo final del artículo 2014 del Código Civil.

III. ANTECEDENTES

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este Colegiado Supremo considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso:

a) Demanda

Mediante escrito de fecha catorce de abril de dos mil quince, Carlos Enrique Valdivia Ocola interpuso demanda de nulidad de acto jurídico, señalando como **pretensión principal**: se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, sobre compraventa celebrada por los hermanos Luis Sabino, Juan Manuel, Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes a favor de Isaac Javier Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa, respecto del predio denominado “El Cerro” ubicado en el distrito de la Punta de Bombón; **por las causales de objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito,**



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

simulación absoluta y formalidad prescrita bajo sanción de nulidad. Como **pretensión accesorias:** a) la nulidad del documento que contiene el acto jurídico de compraventa de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, extendida ante el Notario Público doctor José Luis Concha Revilla; y b) La cancelación del asiento registral C0004 del Rubro Títulos de Dominio de la Partida Registral N° 04000406 de la Zona Registral XII Sede Arequipa.

Señaló como argumentos que por escritura pública imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno el entonces propietario Luis Valdivia Fernández vendió el fundo rústico denominado “El Cerro”, inscrito en la Ficha N° 81649, ahora Partida Registral N° 04000406, a favor de Carlos Enrique y Jorge Luis Valdivia Ocola; la referida inscripción comprendía dos unidades catastrales, la U.C. 10419 ahora U.C. 144 con un área de uno punto (1.20) hectáreas y la U.C. 10420 ahora U.C. 143 con un área de dos punto cuarenta (2.40) hectáreas, ambas debidamente identificadas mediante la Partida Registral N° 04000796 inscrita en la Zona Registral XII – Sede Arequipa. Además, en la Partida Registral N° 04003078 se encuentra inscrita la U.C. 10420 ahora U.C. 143 con un área de dos punto cuarenta (2.40) hectáreas a favor del recurrente conjuntamente con su hermano Jorge Luis Valdivia Ocola. Su padre Jorge Edmundo Valdivia Arrieta falleció el ocho de enero de mil novecientos noventa y cuatro, el cual fue hijo de Luis Valdivia Fernández, fecha desde la cual viene detentando la posesión conjuntamente con su hermano Jorge Luis Valdivia Ocola.

Refiere que los hermanos Luis Sabino, Juan Manuel, Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes han sido instituidos herederos de su abuelo paterno, Luis Valdivia Fernández, y en mérito a ello inscribieron el traslado de dominio vía sucesión intestada en el asiento C0003 del Rubro Títulos de Dominio de la Partida Registral N° 04000406 del Registro de Propiedad Inmueble, inscripción efectuada el quince de setiembre de dos mil cuatro. Asimismo, con fecha veintiocho de abril de dos mil catorce los hermanos Valdivia Paredes han dado en compraventa las U.C. 10419-10420 que comprenden el área total de tres punto sesenta (3.60) hectáreas, a favor de Isaac Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche, la cual ha sido inscrita en el asiento C0004 del Rubro Títulos de Dominio de la Partida N° 04000406 con fecha tres de marzo de dos mil quince. Manifiesta que la referida compraventa adolece de



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

simulación absoluta, pues se está fingiendo una venta de un bien rústico solo para conseguir que el nuevo propietario tenga fe registral y en esas condiciones pueda venderlo a un tercero. De otro lado, en la primera cláusula se hace referencia a las U.C. 10419-10420, en ese extremo se tiene que definitivamente la compraventa efectuada es nula, por cuanto no puede venderse lo ajeno, pues desde el diecisiete de marzo de dos mil catorce el recurrente y su hermano son legítimos propietarios del predio de dos punto cuarenta (2.40) hectáreas, adquirido de su anterior propietario Edgardo Percy Villamar Herrera, signada inicialmente como U.C. 10420 ahora U.C. 143, según Partida Registral N°04003078.

b) Reconvención

Por escrito de fecha veinticuatro de agosto de dos mil quince⁴, Luis Sabino Valdivia Paredes **presentó reconvención, señalando como pretensión principal:** se declare la nulidad del acto jurídico y del documento denominado escritura pública imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, que contiene la minuta de compraventa entre Luis Valdivia Fernández como vendedor, con Jorge Luis y Carlos Enrique Valdivia Ocola, como compradores; por las causales de falta de manifestación de la voluntad del agente, fin ilícito y por ser contraria a las leyes que interesan al orden público.

Sostuvo como argumentos que su padre fue propietario del terreno agrícola denominado “El Cerro”, de diez topas, ubicado en el distrito de Punta de Bombón, provincia de Islay, departamento de Arequipa, inscrito en la Ficha N° 81649 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa. El terreno referido, fue transmitido a los hermanos Luis Sabino, Juan Manuel, Lucía Bertha y Marcelina Elva Valdivia Paredes por sucesión intestada de su causante, quien en vida fue su padre, Luis Valdivia Fernández, conforme aparece del acto de protocolización de sucesión intestada de fecha treinta y uno de mayo de dos mil cuatro, e inscrita en la Partida N° 12001430 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Mollendo y en el rubro Títulos de Dominio asiento 0003 de la Partida N° 04 000406 del Registro de Propiedad Inmueble de dicha Oficina Registral. Los supuestos compradores, Jorge Luis y Carlos

⁴ Obrante a fojas 120.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

Enrique Valdivia Ocola, con la finalidad de apropiarse de los terrenos en referencia, fraccionaron el documento escritura pública imperfecta falsificando la firma de su finado padre, para poder presentarla recién en la demanda de nulidad de acto jurídico, cuando se enteraron que vendieron el predio *sub litis* a los esposos Isaac Javier Arapa Macha y Agueda Epifanía Mamani Chiuche, de tal manera que la firma estampada que aparece en dicha escritura no pertenece a su padre. Dicho documento también es nulo por la causal de fin ilícito, pues los hermanos al haber falsificado la firma de quien en vida fue su padre, han actuado en forma dolosa con el único propósito de adjudicarse el bien *sub litis*, asimismo también es nulo por la causal de ser contrario a las leyes y al orden público.

c) Sentencia de primer grado

Mediante la sentencia de fecha dos de julio de dos mil dieciocho⁵, se declaró **fundada** la demanda interpuesta por Carlos Enrique Valdivia Ocola, sobre nulidad de acto jurídico, en contra de los hermanos Luis Sabino, Juan Manuel, Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes y los esposos Isaac Javier Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa; en consecuencia declara **la nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce**, en el extremo que se transfiere el predio rústico denominado El Cerro, ubicado en el distrito de la Punta de Bombón, provincia de Islay, departamento de Arequipa, e inscrita en la Partida Registral 04003078 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Arequipa. **Fundada** la pretensión accesoria sobre nulidad del documento, en consecuencia, dispone: la nulidad del documento que contiene la escritura pública de fecha veintiocho de abril del dos mil catorce. **Fundada** la pretensión de cancelación del asiento registral C0004 del Rubro Títulos de Dominio de la Partida Registral N° 04000406 de la Zona Registral XII Sede Arequipa. **Infundada** la reconvencción formulada por el demandado Luis Sabino Valdivia Paredes, sobre nulidad del acto jurídico y documento contenido en la escritura pública imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno. Con costas y costos.

⁵ Obrante a fojas 592 del expediente principal.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

Señaló como argumentos, que con la copia certificada de la Partida Registral N° 04000406, obrante a fojas siete, se ha acreditado que la totalidad del inmueble denominado “El Cerro”, con un área de tres punto sesenta (3.60) hectáreas, compuesto por las U.C. 10419-10420 (actualmente U.C. 144-143 respectivamente, conforme se corrobora con las Partidas Registrales N°s 04000406, 04003078 y 04000796) se encontraba inscrito inicialmente a nombre de Luis Valdivia Fernández, cuya inscripción data del diez de enero de mil novecientos ochenta y tres. Con la escritura pública imperfecta (obrante a fojas tres) se ha acreditado que el propietario Luis Valdivia Fernández mediante documento denominado escritura pública imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, realizado ante el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Cocachacra, vende el fundo denominado “El Cerro”, inscrito en la ficha N° 81649 compuesto por dos fracciones de terreno (entre ellos la U.C. 10419 ahora U.C. 144) a favor de Jorge Luis y Carlos Enrique Valdivia Ocola, quienes en virtud de dicho acto traslativo se constituyen en los titulares del derecho de dominio sobre dicha parcela. Sin embargo, el referido acto traslativo de dominio no fue objeto de inscripción en el sistema registral.

Conforme se observa del asiento B0003 de la Partida Registral 04000406, se modificó la finca desmembrándose el área de dos punto cuarenta (2.40) hectáreas perteneciente a la U.C. 10420 (ahora U.C. 143), porción de terreno que generó la Partida Registral N° 04003078, cuya copia certifica da obra a fojas trece y siguientes, en donde se inscribió a nombre de Edgardo Percy Villamar Herrera con fecha dieciséis de agosto de dos mil dos, quien posteriormente transfirió esta porción de terreno a los hermanos Jorge Luis y Carlos Enrique Valdivia Ocola, mediante escritura pública de fecha diez de diciembre de dos mil trece, y escritura aclaratoria de fecha veintiséis de febrero de dos mil catorce, acto que fue inscrito con fecha veintisiete de marzo de dos mil catorce. En el caso de la Partida Registral N° 04000406, se advierte que luego de la desmembración de la U.C. 10420 (ahora U.C. 143), de dos punto cuarenta (2.40) hectáreas, solo se refiere a la U.C. 10419 (ahora U.C. 144), lo que es de conocimiento de todos en mérito al principio de publicidad registral a partir del veinte de agosto de dos mil dos. En ese sentido a la luz de la información que emana del registro debe tenerse presente que conforme a la anotada Partida Registral N° 04000406 la persona de Luis Valdivia Fernández quedó como propietario registral únicamente de la U.C.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

10419 (ahora U.C. 144) de uno punto veinte (1.20) hectáreas. Posteriormente, cuando el señor Luis Valdivia Fernández falleció, los hermanos Luis Sabino, Juan Manuel, Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes tramitaron la sucesión intestada del causante, la cual fue expedida por el Notario Público Dr. Alejandro Paredes Alí con fecha treinta y uno de mayo de dos mil cuatro. En mérito de dicha declaración los referidos sucesores inscribieron la propiedad a su nombre, con fecha quince de setiembre de dos mil cuatro, conforme puede observarse en el asiento C0003 de la Partida Registral N° 04000406, obrante a fojas siete y siguientes. Con la escritura pública de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce (obstante a fojas cuatro), se ha acreditado que los hermanos Luis Sabino, Juan Manuel, Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes han transferido la totalidad del predio denominado “El Cerro” con U.C. 10419-10420 de una extensión de tres punto sesenta (3.60) hectáreas, a favor de los esposos Isaac Javier Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa; acto jurídico de compraventa que es materia de la nulidad.

Sobre la causal de **objeto físico o jurídicamente imposible** sostiene que el fundo denominado “El Cerro” se encuentra dividido en dos porciones de terreno cada uno con diferente situación; en cuanto a la unidad catastral 143 antes U.C. 10420 con una área de dos punto cuarenta (2.40) hectáreas dicha unidad catastral en un principio estaba inscrita en la Partida Registral N° 04000406, conforme se observa en el asiento B00001 sobre descripción del inmueble, sin embargo, posteriormente, con fecha veinte de agosto de dos mil dos, se inscribió su independización, por lo que el predio inscrito en la referida partida quedó reducido a uno punto veinte (1.20) hectáreas, conforme se observa del asiento B0003 (fojas ocho). La anotada independización de esta área identificada como la U.C. 10420 o U.C. 143 generó la Partida Registral N° 04003078, cuya copia certificada obra a fojas trece y siguientes. Con esta última partida se acredita que registralmente los hermanos Carlos Enrique y Jorge Luis Valdivia Ocola (en adelante los hermanos Valdivia Ocola) adquirieron la propiedad de la U.C. 10420 o U.C. 143 en mérito a la escritura pública de fecha diez de diciembre de dos mil trece y a la escritura aclaratoria de fecha veintiséis de febrero de dos mil catorce, habiendo inscrito su derecho con fecha veintisiete de marzo de dos mil catorce, conforme se observa del asiento C0002 de dicha partida. No obstante, adquirieron el bien en su totalidad mediante escritura pública imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, realizado ante el Juez de Paz de Segunda Nominación del



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

distrito de Cocachacra, por compraventa efectuada por el entonces titular registral Luis Valdivia Fernández.

Asimismo, con la escritura pública materia de nulidad, obrante a fojas cuatro, se acredita que los hermanos Luis Sabino, Juan Manuel, Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes (en adelante los hermanos Valdivia Paredes) han transferido la U.C. 10420 a favor de los esposos Isaac Javier Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa (en adelante los esposos Arapa Mamani), lo que se desprende de la cláusula 1.1, sin embargo los hermanos Valdivia Paredes no tenían la propiedad del referido bien inmueble, pues quienes eran propietarios a la fecha de la compraventa materia de nulidad eran los hermanos Valdivia Ocola, en consecuencia no era jurídicamente posible transferir dicho bien. En cuanto a la unidad catastral 144 antes U.C. 10419 con un área de uno punto veinte (1.20) hectáreas. Al respecto se tiene que en relación a la transferencia de la U.C. 10419 ahora U.C. 144, ésta se encontraba inicialmente inscrita en el sistema registral a nombre de su titular Luis Valdivia Fernández, por el mérito de la escritura pública en virtud del cual adquiere el bien, esto es la escritura pública de fecha veintisiete de abril de mil novecientos ochenta y uno, el cual mediante documento denominado escritura pública imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, realizado ante el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Cocachacra, obrante a fojas doscientos diecinueve y siguientes, vende el fundo denominado “El Cerro”, inscrito en la ficha N° 81649 compuesto por dos fracciones de terreno (entre ellos la U.C. 10419 ahora U.C. 144) a favor de los hermanos Valdivia Ocola, quienes en virtud de dicho acto traslativo se constituyen en los titulares del derecho de dominio sobre dicha parcela. Para determinar el mérito probatorio de la escritura imperfecta en mención se tiene especialmente en cuenta lo siguiente (i) el documento se otorga ante Juez de Paz en ejercicio de funciones, según constancia emitida por la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz obrante a fojas quinientos ochenta; y (ii) no se ha acreditado que la escritura imperfecta en mención haya sido falsificada en la firma del vendedor, pues según el dictamen pericial obrante a fojas trescientos treinta y nueve y siguientes, la firma del vendedor es auténtica. No obstante, obra de los antecedentes que al fallecimiento de Luis Valdivia Fernández sus herederos, los hermanos Luis Sabino, Juan Manuel, Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes tramitaron su sucesión



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

intestada obteniendo con fecha treinta y uno de mayo de dos mil cuatro ser declarados herederos de dicho causante, siendo que en mérito de dicha sucesión intestada inscribieron la propiedad a su nombre, con fecha quince de setiembre de dos mil cuatro, conforme puede observarse en el asiento C0003 de la Partida Registral N° 04000406 obrante a fojas siete y siguientes. Lo anotado se contrapone al derecho de propiedad obtenido por los ahora demandantes, quienes con fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno habían adquirido el derecho de propiedad en mérito a la escritura imperfecta antes señalada, y lo que es más venían ejerciendo su derecho de propiedad según se advierte de los documentos obrantes a fojas doscientos veinte y siguientes.

Cuando se produce al acto jurídico de compraventa respecto de esta parcela, entre los hermanos Valdivia Paredes en favor de los esposos ahora demandados, no cabe duda que sus protagonistas se han aprovechado de la imperfección de nuestro sistema de transmisión de la propiedad, basándose solo en la apariencia que ofrece el registro, por lo que dicho acto de transferencia, resulta inviable por cuanto si bien, los hermanos Valdivia Paredes ante el sistema registral figuraban como propietarios del bien objeto de transferencia, en el plano fáctico y legal no lo eran, pues como se tiene dicho la inscripción registral en nuestro ordenamiento es declarativa, y no constitutiva.

Aduce que los adquirentes Isaac Javier Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa no actuaron diligentemente al momento de adquirir el bien inmueble a que se refiere el acto jurídico cuya nulidad se demanda, ya que si bien se basó en la información proporcionada por el registro inmobiliario, debieron tener presente que era de público conocimiento que los demandantes ejercían actos de dominio sobre la referida parcela, tal como se revela de la documentación obrante de fojas doscientos veinte a doscientos veinticinco. A lo anotado se agrega que los demandados reconocían implícitamente a los demandantes como propietarios del bien *sub litis*, toda vez que conforme se aprecia de la constatación policial obrante a fojas doscientos veintidós fue presente en dicho acto la demandada Agueda Epifanía Mamani Chiuchi de Arapa, quien manifestó que juntamente con su esposo Isaac Javier Arapa Machaca se encuentran en calidad de cuidantes, dejados por el finado Luis Valdivia Fernández, agregando que ocupan toda la vivienda y que el recurrente Carlos Enrique Valdivia



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

Ocola se hospeda en dicha vivienda ocupando solo un ambiente, lo que permite inferir válidamente por regla de experiencia que si los referidos demandados permitían sin oposición alguna la ocupación de este último, lo hacían por que le reconocían a aquél algún derecho, que no podía ser otro que el de propietario. En consecuencia, el acto de disposición realizado respecto de esta parcela no contiene una posibilidad jurídica del objeto, pues como se tiene dicho fuera del marco establecido por el artículo 1547 del Código Civil no es posible la venta de un bien ajeno, no resultando de aplicación la presunción *iuris tantum* contenida en el artículo 2113 del Código Civil, al haberse demostrado la inexactitud del registro.

En cuanto a la causal de **finalidad ilícita**, sostiene que se pone en evidencia la finalidad ilícita de los demandados respecto a la transferencia de ambas parcelas por cuanto en principio los hermanos Valdivia Paredes transfirieron el fundo denominado “El Cerro” sin tener derechos de propiedad, en razón a que el bien había sido transferido en favor de los demandantes por la anotada escritura pública imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, realizado ante el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Cocachacra, por parte de Luis Valdivia Fernández. Agrega que registralmente la parcela U.C. 10420 o U.C. 143, ya no se encontraba registralmente inscrita a nombre de los vendedores, y a pesar de ello contrataron lo que quiere decir que la causa determinante de la contratación ha sido despojar de la propiedad a los hermanos Valdivia Ocola, cuya actitud definitivamente entraña un fin ilícito que transgrede las normas imperativas, si se tiene en cuenta que el derecho de propiedad tiene raigambre constitucional, admitir la posibilidad de venta de bien ajeno fuera del marco establecido en el artículo 1547 del Código Civil importa una afectación al derecho de propiedad. En cuanto a la causal de **simulación absoluta**, refiere que lo alegado por la parte demandante sobre la contradicción de las cláusulas cuarta y sexta de la escritura pública materia de nulidad no acredita la causal de simulación absoluta. Del análisis efectuado en relación a cada una de las causales invocadas como sustento de la demanda de nulidad, se concluye que las causales de objeto jurídicamente imposible y finalidad ilícita adquieren la virtualidad suficiente para desencadenar la consecuencia de la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, mas no respecto de las otras causales invocadas.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

Sobre la Pretensión reconvenzional

En cuanto a la **causal de falta de manifestación de la voluntad**; sostiene que a fojas trescientos treinta y nueve y siguientes, obra la Pericia Grafotécnica elaborada por el perito designado por el Juzgado a fin de determinar si la firma que se encuentra en la escritura pública imperfecta materia de nulidad pertenece al puño gráfico del señor Luis Valdivia Fernández, la misma arrojó como conclusión que la firma incriminada provenía de un mismo puño gráfico, asimismo se tiene la pericia de parte de fojas ciento treinta y siete y siguientes presentada por los hermanos Valdivia Ocola, en donde también se concluye que se trata de una firma auténtica. No obstante lo señalado por el demandante en su alegato final de fojas trescientos noventa y ocho y siguientes, respecto a que no es apropiado cotejar una muestra fotocopiada con una muestra original, puesto que la pericia no se practicó con la escritura pública imperfecta original, lo que también es corroborado con lo señalado por el perito de parte en el marco teórico de su pericia de fojas ciento treinta y siete, se cuenta también con la declaración del Juez de Paz ante quien se celebró la escritura materia de nulidad, conforme se observa del acta de Audiencia de Pruebas de fojas trescientos ochenta y seis y siguientes, en donde Luis Orestes Escalante Salas, testigo ofrecido por la parte reconviniente, al responder la primera pregunta señaló que ha ejercido el cargo de juez de paz de segunda nominación de Cocachacra y que asistieron a su despacho los hermanos Valdivia Ocola y Luis Valdivia Fernández y le entregaron una minuta para que sea elevada a escritura pública imperfecta. Si bien no obra en dicha escritura la firma del Juez de Paz, con su declaración prestada en audiencia, ratifica dicho acto, por lo que esta causal invocada debe desestimarse. En cuanto a la causal de **finalidad ilícita**, al respecto sostiene que de autos se advierte que el demandante no ha acreditado con prueba alguna la configuración de esta causal.

d) Sentencia de vista

Ante el recurso de apelación presentado por el codemandado, Isaac Javier Arapa Machaca, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa expidió la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y dos, de fecha



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho⁶, por la cual resolvió **confirmar** la sentencia apelada.

Señaló como argumentos que en el caso de autos, se verifica que efectivamente el fundo denominado “El Cerro” con un área de tres punto sesenta (3.60) hectáreas compuesto por dos fracciones de unidades catastrales 10419 y 10420 (actualmente U.C. 144 y 143) se encontraba originariamente inscrito en la partida registral 04000406 a favor del causante Luis Valdivia Fernández con fecha diez de enero de mil novecientos ochenta y tres, siendo que posteriormente de esa inscripción se desmembró el área dos punto cuarenta (2.40) hectáreas correspondiente a la U.C.10420 (ahora U.C. 143), como se observa del asiento B0003 de la partida registral antes mencionada, fracción que generó la partida registral N° 04003078 (fojas trece y siguientes), quedando en el predio matriz la unidad catastral 144. Siendo así, en relación a la U.C 143 antes U.C. 10420 con un área de dos punto cuarenta (2.40) hectáreas, se verifica que los hermanos hoy demandantes Carlos Enrique y Jorge Luis Valdivia Ocola adquirieron la propiedad de dicha parcela en mérito a la escritura pública del diez de diciembre de dos mil trece, y aclaratoria de fecha veintiséis de febrero de dos mil catorce, derecho que fue inscrito el veintisiete de marzo de dos mil catorce conforme es de verse del asiento C0002 de la mencionada partida.

Por otro lado, esa escritura pública y su aclaración no vienen a ser sino una ratificación de la adquisición que los referidos hermanos Carlos Enrique y Jorge Luis Valdivia Ocola ya habían hecho vía compraventa de parte del entonces titular registral, Luis Valdivia Fernández, a través de la escritura pública imperfecta del quince de marzo de mil novecientos noventa y uno ante el Juez de Paz de Segunda Nominación de distrito de Cocachacra. Por otro lado, sobre este mismo predio, se ha celebrado escritura pública de compraventa con fecha veintiocho de abril de dos mil catorce (fojas cuatro y siguientes), a favor de los esposos Isaac Javier Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa, por parte de los hermanos Valdivia Paredes, hoy demandados, atribuyéndose la propiedad de dicha parcela. En relación a la U.C. 144 antes U.C. 10419 con un área de uno punto veinte (1.20) hectáreas, se tiene que se

⁶ Obrante a fojas 856 del expediente principal



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

encontraba inicialmente inscrita en la partida registral número 04000406, a favor de Luis Valdivia Fernández, siendo que a raíz del fallecimiento de éste, sus herederos Luis Sabino, Juan Manuel, Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes, en mérito a una escritura de sucesión intestada inscribieron la propiedad a su favor, con fecha quince de setiembre de dos mil cuatro conforme es de verse del asiento C0003 de la partida registral número 04000406; posteriormente por escritura pública del veintiocho de abril de dos mil catorce (fojas cuatro y siguientes), transfirieron esta parcela de U.C. 144 a favor de los esposos Isaac Javier Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa; sin embargo, en relación a ésta parcela, se verifica que el primitivo propietario entonces titular registral Luis Valdivia Fernández, mediante la denominada escritura imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno celebrada ante el Juez de Paz de Segunda Nominación de distrito de Cocachacra, a través de la cual se entregó en compraventa las dos parcelas del fundo denominado “El Cerro” (Us.Cs. 144 y 143), inscrito en la ficha 81649, a favor de Carlos Enrique y Jorge Luis Valdivia Ocola, por lo que estos a partir de la indicada fecha ya tenían la calidad de propietarios.

Si bien es cierto, el impugnante alega que la adquisición de dicha propiedad fue al amparo del principio de la buena fe registral (artículo 2014 del Código Civil) al haber sido transferido por quienes aparecían como titulares registrales (hermanos Valdivia Paredes), también es verdad que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocían la inexactitud del registro (último párrafo del artículo 2014 del Código Civil), lo cual en efecto ha sucedido, dado que Carlos Enrique y Jorge Luis Valdivia Ocola en mérito a la escritura pública imperfecta ya mencionada, venían ejerciendo su derecho de propiedad conforme es verse del documento denominado acta de entrega de predio agrícola del veintitrés de abril de dos mil siete (folio doscientos veinte), y constancia del primero de agosto de dos mil ocho (folio doscientos veintiuno). Asimismo, también se valora el acta de inspección y constatación judicial del veinticinco de junio de dos mil ocho, faccionada por el Juez de Paz de la Punta de Bombón, que obra a fojas doscientos veinticinco, levantada a solicitud de Carlos Enrique Valdivia Ocola, y en la que el ahora demandado Isaac Javier Arapa Machaca estuvo presente e indicó que se encontraba en la calidad de cuidante, lo que se corrobora con la constatación policial del diez de enero del dos mil



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

catorce de fojas veintidós, donde la ahora demandada Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa manifestó que conjuntamente con su esposo Isaac Javier Arapa Machaca se encontraban en calidad de cuidantes del predio, y se deja constancia que en ese acto los ahora demandantes pusieron a la vista copia de la escritura pública imperfecta suscrita entre Luis Valdivia Fernández como vendedor y Jorge Luis Valdivia Ocola y Carlos Enrique Valdivia Ocola como compradores de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, mientras que la ocupante hoy demandada Agueda Mamani Chiuche de Arapa manifestó que los documentos los tenía su esposo que no se encontraba presente, lo que pone en evidencia que dichas personas tenían conocimiento de la realidad extraregstral, por lo que no pueden ampararse en la buena fe registral.

En cuanto a las alegaciones del impugnante que cuestionan el mérito probatorio de la escritura pública imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, se tiene presente que dicho documento ha sido otorgado ante un Juez de Paz en ejercicio de sus funciones, conforme es de verse de la constancia que obra a folios quinientos ochenta, la cual ha sido emitida por la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz; del mismo modo también se valora que no se ha acreditado que dicha escritura pública haya sido falsificada en la firma del vendedor, más bien con el dictamen pericial de fojas trescientos treinta y nueve, se ha determinado que la firma del vendedor es auténtica, por lo que dicho documento surte todos sus efectos como título de propiedad de los demandantes. En esa línea argumentativa, se tiene que el veintiocho de abril de dos mil catorce, fecha en que se celebra la escritura pública de compraventa materia de nulidad entre los demandados Luis Sabino, Juan Manuel, Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes a favor de los esposos Isaac Javier Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa, **no eran propietarios del inmueble *sub litis***, en tanto la propiedad pertenecía a Carlos Enrique y Jorge Luis Valdivia Ocola.

Respecto a la nulidad del acto jurídico, por la causal de fin ilícito, ha sostenido que, en el caso de autos, como se tiene dicho con la escritura pública del veintiocho de abril del dos mil catorce, los hermanos Luis Sabino, Juan Manuel, Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes transfirieron el fundo denominado “El Cerro” sin tener



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

derechos de propiedad, por lo tanto se estaba vendiendo como propia una cosa ajena, cometiendo el delito de estelionato previsto y penado por el artículo 197 inciso 4) del Código Penal.

IV. CONSIDERANDO

PRIMERO: DELIMITACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO CASATORIO

1.1. Previo al desarrollo de la causal que fue declarada procedente, es oportuno anotar que la misma se generó como consecuencia del conflicto consistente en determinar si corresponde o no que se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa, contenido en la escritura pública de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, que transfiere el predio rústico denominado “El Cerro”, ubicado en el distrito de la Punta de Bombón, provincia de Islay, departamento de Arequipa.

1.2. Por otro lado, debe tenerse en cuenta que el recurso de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del Derecho; partiendo para tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes. En segundo lugar examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada para aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

1.3. En esta misma línea, la profesora Marianella Ledesma señala que el recurso de casación es un recurso que vela por la adecuada aplicación del derecho objetivo. No se orienta a enmendar el agravio de la sentencia, sino que busca la seguridad jurídica y la igualdad de los ciudadanos ante la ley. Este recurso nace para el control de las infracciones que las sentencias y autos puedan cometer en la aplicación del derecho objetivo. En ese sentido, la Corte de Casación toma el hecho narrado por el juez o tenido por probado, para reexaminar si la calificación jurídica es apropiada a aquel hecho así descrito. Si bien la casación se orienta a corregir el error de derecho, debemos señalar que dicho error debe ser esencial o decisivo sobre el fallo, es lo que



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

la doctrina ha llamado la “eficacia causal del error”, el que es necesario para ser revisado en casación, que dichos errores hayan influido en la decisión⁷.

1.4. Asimismo, habiéndose declarado procedente tanto causales procesales como materiales, resulta pertinente emitir pronunciamiento sobre las primeras, pues de resultar fundadas las mismas, acarrearía la nulidad de los actuados y la reposición de la causa al estado que corresponda; y, de resultar infundadas, se pasará a emitir pronunciamiento sobre las causales materiales.

SEGUNDO: RESPECTO DE LAS CAUSALES PROCESALES

2.1. Por resolución de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación por las causales procesales referidas a la infracción de los incisos 3, 5, 6 y 14, del artículo 139, de la Constitución Política del Perú; del artículo VII del Título Preliminar, del inciso 6 del artículo 50, de los incisos 3 y 4 del artículo 122, y de los artículos 197, 244 y 374 del Código Procesal Civil; los cuales al estar referidos a aspectos procesales serán desarrollados de forma conjunta, conforme al principio de economía procesal.

2.2. En ese sentido, tenemos que en los incisos 3, 5, 6 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú se determina como principios y derechos de la función jurisdiccional, entre otros:

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

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.

6. La pluralidad de la instancia.

14. El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso. Toda persona será informada inmediatamente y por escrito de la causa o las razones de su detención. Tiene derecho a comunicarse personalmente con un defensor de su elección y a ser asesorada por éste desde que es citada o detenida por cualquier autoridad.

⁷ Marianella Ledesma Narvaez (2011). *Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica; p. 830.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

2.3. Así también, en los artículos VII del Título Preliminar, inciso 6 del artículo 50, incisos 3 y 4 del artículo 122, y de los artículos 197, 244 y 374 del Código Procesal Civil, establecen lo siguiente:

“Artículo VII.- El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

Artículo 50.- Son deberes de los Jueces en el proceso:

6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

El Juez que inicia la audiencia de pruebas concluirá el proceso, salvo que fuera promovido o separado. El Juez sustituto continuará el proceso, pero puede ordenar, en resolución debidamente motivada, que se repitan las audiencias, si lo considera indispensable.

Artículo 122.- 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.

4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente.

Artículo 197.- Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

Artículo 244.- La copia de un documento público declarado o comprobadamente falso o inexistente, no tiene eficacia probatoria. La misma regla se aplica a las copias certificadas de expedientes falsos o inexistentes.

Artículo 374.- Las partes o terceros legitimados pueden ofrecer medios probatorios en el escrito de formulación de la apelación o en el de absolución de agravios, únicamente en los siguientes casos:

1. Cuando los medios probatorios estén referidos a la ocurrencia de hechos relevantes para el derecho o interés discutido, pero acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso; y

2. Cuando se trate de documentos expedidos con fecha posterior al inicio del proceso o que comprobadamente no se hayan podido conocer y obtener con anterioridad.

Es inimpugnable la resolución por la que el superior declara inadmisibles los medios probatorios ofrecidos. Si fueran admitidos y los requiriese, se fijará fecha para la audiencia respectiva, la que será dirigida por el Juez menos antiguo, si el superior es un órgano colegiado.”



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

2.4. Sobre el derecho al debido proceso, el Tribunal Constitucional, en el fundamento 5 de la sentencia recaída en el Expediente N° 7289-20 05-PA/TC ha señalado lo siguiente: “[...] *dicho derecho comprende, a su vez, **diversos derechos fundamentales de orden procesal y que, en ese sentido, se trata de un derecho, por así decirlo, "continente"**. En efecto, su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, **se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos**” (el énfasis es nuestro).*

2.5. De igual manera, en el fundamento siete de la sentencia recaída en el Expediente N° 0728-2008-PHC/TC, ha señalado sobre la inexistencia de motivación o motivación aparente, lo siguiente: “(...) a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, **en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico (...)**” (resaltado agregado).

2.6. En ese sentido, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, **expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia**, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución Política del Perú y a la ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. Bajo este contexto, **el contenido esencial del derecho y principio de motivación de las resoluciones judiciales se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto, y por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente**



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presente el supuesto de motivación por remisión⁸.

2.7. Desarrolladas las consideraciones precedentes, y examinando la sentencia de vista se advierte que ha cumplido con justificar su decisión, delimitando el objeto de pronunciamiento, teniendo identificados en el primer considerando los agravios que sustentan el recurso de apelación; en el segundo considerando el marco jurídico y jurisprudencial aplicable al caso; y de los considerandos tercero en adelante se ciñe a absolver el recurso de apelación; señalando como argumentos, que en relación a la U.C 143, con un área de dos punto cuarenta (2.40) hectáreas, se verifica que Carlos Enrique y Jorge Luis Valdivia Ocola adquirieron la propiedad de dicha parcela por escritura pública del diez de diciembre de dos mil trece y aclaratoria de veintiséis de febrero de dos mil catorce, derecho que fue inscrito el veintisiete de marzo de dos mil catorce. Por otro lado, esa escritura pública y su aclaración no vienen a ser sino una ratificación de la adquisición que los referidos hermanos, Carlos Enrique y Jorge Luis Valdivia Ocola, vía compraventa del entonces titular registral, Luis Valdivia Fernández, a través de la escritura pública imperfecta del quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, ante el Juez de Paz de Segunda Nominación de distrito de Cocachacra. En relación a la U.C. 144, con un área de uno punto veinte (1.20) hectáreas, se tiene que esta se encontraba inicialmente inscrita en la Partida Registral N° 04000406, a favor de Luis Valdivia Fernández, siendo que a raíz del fallecimiento de éste, sus herederos Luis Sabino, Juan Manuel, Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes, en mérito a una escritura de sucesión intestada inscribieron la propiedad a su favor, con fecha quince de setiembre de dos mil cuatro, conforme es de verse del asiento C0003 de la Partida Registral N° 04000406; posteriormente por escritura pública del veintiocho de abril de dos mil catorce transfirieron esta parcela de U.C. 144 a favor de los esposos, Isaac Javier Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa; sin embargo, en relación a ésta parcela, se verifica que el primitivo propietario entonces titular registral Luis Valdivia Fernández, mediante la denominada escritura imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, celebrada ante el Juez de Paz de Segunda Nominación de distrito de

⁸ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N° 4348-2005-PA/TC (fundamento 2).



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

Cocachacra, ya había dado en compraventa las dos parcelas del fundo denominado “El Cerro”, inscrito en la Ficha N° 81649, a favor de Carlos Enrique y Jorge Luis Valdivia Ocola, por lo que estos a partir de la indicada fecha ya tenían la calidad de propietarios de las indicadas parcelas. En ese sentido, concluyó que la escritura pública de compraventa con fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, otorgada a favor de los esposos Isaac Javier Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa, por parte de los hermanos Valdivia Paredes, hoy demandados, adolece de nulidad, por las causales de objeto físico o jurídicamente imposible y finalidad ilícita.

2.8. Respecto de las denuncias del recurrente; en torno a que la Sala Superior le habría denegado la ampliación del recurso de apelación que fue presentado dentro del plazo para apelar, así como el ofrecimiento de pruebas; debemos sostener que por resolución número treinta y cinco, de fecha once de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas setecientos sesenta, se observa que la Sala Superior declaró improcedente el recurso de ampliación, con el motivo que fue presentado fuera del plazo que tenía el demandado para apelar, lo cual se ajusta al contenido de los artículos 373 y 478 del Código Procesal Civil, sin que se observe infracción de los artículos que denuncia. En torno al ofrecimiento de pruebas, se advierte que el recurrente no ha señalado de forma clara y precisa como así se le impidió el ofrecimiento de medios probatorios al proceso y cómo la valoración de estos medios de prueba incide en el sentido de lo resuelto. Además, a través del recurso de casación no se efectúa valoración probatoria; por lo que este extremo del recurso, conforme a los términos expuestos, recae en infundado.

2.9. Sobre la denuncia del recurrente, referida a que se ha dejado de resolver cuestionamientos respecto a vicios procesales que acarrearían la declaración de nulidad de la sentencia de primera instancia, y sobre el Expediente N° 0049-2015-0-0407-JM-CI-01, en el cual se declara al demandante como propietario por prescripción adquisitiva, y que existen dos sentencias contradictorias; al respecto, debemos señalar que no ha sostenido de forma clara y precisa qué vicios procesales se habría producido, y cómo inciden en el sentido de lo resuelto, de tal manera que originara que el acto jurídico de compraventa de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce no adolece de nulidad; a su vez, en referencia al Expediente N° 0049-2015-0-0407-JM-CI-



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

01, referido a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio seguido por el demandante, se observa que no se produce contradicción entre ese proceso y el caso de autos, que implicara la suspensión del mismo, pues el presente refiere de la nulidad de acto jurídico, respecto del contrato de compraventa de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, y lo que se decida en este proceso no incide en el proceso de prescripción adquisitiva.

2.10. Respecto a que la parte demandante no ha expuesto fundamento orientado a demostrar las causales de nulidad de acto jurídico correspondientes al objeto jurídicamente imposible y al fin ilícito; se debe sostener que este argumento no se condice con el contenido de la demanda, pues en la misma se expuso como causales de nulidad del acto jurídico que denuncia, las correspondientes a las contenidas en los incisos 3, 4, 5 y 6 del artículo 219 del Código Civil, en razón de que, según sus propios argumentos, el acto jurídico es física o jurídicamente imposible, su fin es ilícito, el acto adolece de simulación absoluta y porque no reviste la forma prescrita, sustentando las referidas causales basado en su derecho de propiedad adquirida por la escritura pública imperfecta del quince de marzo de mil novecientos noventa y uno; ante lo cual los órganos jurisdiccionales que actuaron como sede de instancia, resolvieron la nulidad del acto jurídico de compraventa de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, por las causales de objeto físico o jurídicamente imposible y finalidad ilícita; sujetándose así al principio de congruencia procesal, sin que se advierta infracción a las causales que denuncia.

2.11. Sobre los argumentos referidos a que no se ha valorado el contenido de la Carta N° 47-2017-ODAPUJ-PRES-CSJAR/PJ, que informa que no existe la escritura imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno; al respecto debemos sostener que, la Sala Superior sostuvo como argumentos, respecto de la existencia de la referida escritura imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, que las alegaciones del impugnante que cuestionan el mérito probatorio de la escritura pública imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, que dicho documento ha sido otorgado ante un Juez de Paz en ejercicio de sus funciones, conforme es de verse de la constancia que obra a fojas quinientos ochenta, la cual ha sido emitida por la Oficina Distrital de Apoyo a la



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

Justicia de Paz; del mismo modo también se valora que no se ha acreditado que dicha escritura pública haya sido falsificada en la firma del vendedor, más bien con el dictamen pericial de fojas trescientos treinta y nueve, se ha determinado que la firma del vendedor es auténtica, por lo que dicho documento surte todos sus efectos como título de propiedad de los demandantes.

2.12. En torno a que el dictamen pericial ha sido suscrito por un perito que no acredita ser perito judicial y que se ha sentenciado sobre la base de un medio probatorio que no se ha corrido traslado; debemos señalar que a fojas trescientos treinta y nueve del expediente obra el informe pericial grafotécnico, Héctor Mauro Vargas Llerena, con registro Repej (Registro de Peritos Judiciales) N° 196, el cual fue emitido a raíz de la resolución número catorce de fecha diez de agosto de dos mil dieciséis, en la cual se dispone nombrarlo como perito grafotécnico en el presente proceso. A su vez, debemos sostener que no se ha precisado cuál es el medio probatorio sobre el cual no ha tomado conocimiento. Se hace necesario precisar que estos argumentos refieren de supuestos fácticos, que no corresponden ser argumentados en sede casatoria, pero atendiendo a que han sido admitidos de esa manera se está procediendo a dar respuesta a cada uno de estos, así como por un fin garantista de respeto a los derechos fundamentales.

2.13. Evidenciándose de la argumentación expuesta, que la sentencia de vista absolvió las alegaciones del recurrente, cumple con la justificación interna en su fundamentación expresando su razonamiento, sus valoraciones y las premisas fácticas y normativas que derivan en la consecuencia contenida en la decisión judicial; fundamentación que se ajusta a la materia controvertida, sin que se observe un mero cumplimiento formal al mandato de motivación de las resoluciones judiciales. Por ende, se determina que la sentencia de vista no ha incurrido en motivación aparente o insuficiente, ni ha infringido las causales procesales denunciadas; razones por las cuales, el recurso planteado deviene en ***infundado en estos extremos***.

CUARTO: SOBRE LAS CAUSALES MATERIALES REFERIDAS AL LITERAL E), DEL INCISO 24, DEL ARTÍCULO 2, DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DEL PERÚ



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

4.1 El literal e), del inciso 24), del artículo 2, de la Constitución Política del Estado sostiene que: “Toda persona tiene derecho: [...] 24. A la libertad y a la seguridad personales. En consecuencia: [...] e. Toda persona es considerada inocente mientras no se haya declarado judicialmente su responsabilidad”. Este contenido esta referido al principio de presunción de inocencia, por el cual toda persona imputada de un delito es considerada inocente, mientras no se demuestre lo contrario, y se haya declarado su responsabilidad mediante una sentencia firme y sujeta al ordenamiento legal.

4.2. El recurrente denuncia esta causal, señalando que la Sala Superior yerra su decisión al sustentar la causal de fin ilícito en la comisión de un delito que no ha sido invocado por la parte demandante y tampoco ha sido establecido en sentencia; al respecto, debemos sostener que la Sala Superior no ha infringido el principio de presunción de inocencia, sino que al contemplar la causal de fin ilícito, esto es la acción contra el ordenamiento legal, ha advertido el presunto supuesto de estelionato, sin que se esté condenando la acción de los demandados. Además, los motivos por los que confirma la causal de fin ilícito radican en la venta de un bien ajeno, lo cual esta proscrito por la ley. En ese sentido, al advertirse que no se ha infringido el referido principio de presunción de inocencia, de carácter penal, en un proceso civil, corresponde declarar infundado esta causal casatoria.

QUINTO: SOBRE LAS CAUSALES MATERIALES REFERIDAS A LOS INCISOS 3) Y 4) DEL ARTÍCULO 219, ARTÍCULOS 1529, 1532 Y 2014, DEL CÓDIGO CIVIL; Y DEL ARTÍCULO 196 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL

5.1 Resulta pertinente tener en cuenta que de conformidad a lo previsto por el artículo 140 del Código Civil el acto o negocio jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas requiriéndose para su validez la concurrencia de determinados elementos, presupuestos y requisitos como agente capaz, objeto física o jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita por la ley bajo sanción de nulidad o, dicho de otra manera, los actos o negocios jurídicos son supuestos de hecho conformados por una o más manifestaciones de voluntad emitidas por los sujetos con el propósito de alcanzar un resultado práctico el cual tutelado por el ordenamiento legal se convierte en un



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

resultado jurídico⁹ que consistirá en crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas; estando conformada en general la estructura del negocio jurídico de la siguiente manera: a) Los elementos que son los componentes indispensables para que los sujetos celebren el acto jurídico y que son comunes a todo acto jurídico: la Manifestación de Voluntad y la Causa; b) los presupuestos que se definen como los antecedentes o términos de referencia, es decir todo aquello que es necesario para la celebración del acto y son: el Objeto y el Sujeto; y, c) los requisitos que son todas aquellas condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos para que el acto jurídico se considere formado válidamente y por tanto pueda producir efectos jurídicos los cuales vienen a ser: La Capacidad, la Licitud, la Posibilidad Física y Jurídica del Objeto, la Determinación de Especie y Cantidad y además que la Voluntad haya estado sometida a un proceso normal de formación sin vicios, de tal modo que la ausencia de alguno de los elementos estructurales del acto o negocio jurídico acorde a lo previsto por los artículos 219 y 221 del Código Civil acarrea la invalidez del mismo por nulidad o anulabilidad.

5.2. Respecto al acto jurídico nulo por fin ilícito se debe tener en cuenta que el término fin -en materia de actos jurídicos y contratos- está relacionado al concepto de causa¹⁰. La causa es un elemento del acto jurídico que implica necesariamente un doble aspecto: un aspecto objetivo y un aspecto subjetivo. En relación al aspecto objetivo, Lizardo Taboada¹¹ señala que la causa es entendida como la finalidad típica del acto jurídico, o en su función jurídica, o en su función económica y social, o en la razón económica y jurídica de la misma, etc. En este sentido, la causa del contrato es definida como la función económica y social que el Derecho reconoce relevante para sus fines y que únicamente justifica la tutela de la autonomía privada. Asimismo, Rómulo Morales,¹² señala que la causa –desde la perspectiva objetiva- debe ser conforme no solo a los preceptos de la ley, al orden público y a las buenas costumbres, sino también debe estar de acuerdo con la necesidad de que el fin intrínseco del acto jurídico sea socialmente apreciable y digno de protección.

⁹ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico. Lima: Griley. Segunda Edición 2002. Pág 21

¹⁰ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Lima: Editora Jurídica Grijley, 2002, p. 336.

¹¹ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Op. cit., p. 338.

¹² MORALES HERVIAS, Rómulo. La causa del contrato en la dogmática jurídica. En: Negocio jurídico y responsabilidad civil. Estudios en memoria del Profesor Lizardo Taboada Córdova. Lima: Editora Jurídica Grijley, 2004, p. 391.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

Al respecto Vidal Ramírez¹³ señala que el fin lícito consiste en la orientación que se le dé a la manifestación de voluntad, esto es, que ésta se dirija, directa y reflexivamente a la producción de efectos jurídicos, los cuales, obviamente, deben ser amparados por el Derecho objetivo. Pero si la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tal amparo, por cuanto la intención del o de los celebrantes que le da contenido, tiene una finalidad ilícita, es que se produce la nulidad absoluta del acto.

5.3. Conforme a lo expuesto, se colige que el artículo 219 inciso 4 del Código Civil prevé que es nulo el acto jurídico cuando su fin sea ilícito con lo que queda claro que el ordenamiento jurídico nacional acoge el sistema causalista diseñado por el Código Civil francés vinculando la ilegalidad a la ilicitud causal de tal modo que un acto con causa ilícita, en el sentido de ser contrario a la ley o las buenas costumbres estará afectado por nulidad absoluta; la norma sustantiva no contempla qué debe entenderse por fin o causa ilícita por lo que de la interpretación sistemática y en su conjunto del artículo 219 inciso 4 del Código Civil con las demás normas que regulan el Acto Jurídico y los Contratos en nuestro medio es posible colegir que la Causa se vincula a la idea de "Causa Concreta", es decir, a los propósitos o motivos comunes que dan lugar a la celebración del acto jurídico¹⁴.

5.4. De otro lado, el sistema registral, como garantía de certeza del estado jurídico de los derechos, Gonzales Barrón señala que: *"El Estado organiza un sistema que permite contar con un título formal de prueba de los derechos; de esta forma, el comprador, o el acreedor hipotecario, podrá gozar de certeza respecto de las adquisiciones que realizan y, en ese sentido, podrán asegurar la rentabilidad de sus proyectos de inversión (predictibilidad). Precisamente, el Registro facilita el conocimiento del estado jurídico de los derechos, proporcionando un título (o conjunto de títulos) con investidura formal, y que tiene influencia en dos momentos: durante la fase de conservación del derecho correspondiente al titular inscrito, y durante la fase de renovación del derecho referido a un tercer*

¹³ VIDAL RAMÍREZ, Fernando. Op. cit., p. 785.

¹⁴ MORALES MORENO, Antonio Manuel. "Causa" en Enciclopedia Jurídica Básica. Madrid: Civitas.1994. pág. 958 3PUIG BRUTAU, José.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

adquirente¹⁵. (El énfasis es nuestro); partiendo de esto, puede identificarse que el procedimiento de inscripción es una forma de concretizar y garantizar el principio de seguridad jurídica, al permitir que se conozca el estado jurídico de los derechos que adquirió o que pretende adquirir (bienes inmuebles y muebles), o la cualidad de las personas con las que pretende contratar (personas jurídicas, mandatos y poderes, registro personal, testamentos y sucesiones intestadas), al poder acceder de forma pública al título sobre los bienes o derechos que interesen a la generalidad, así como, la oponibilidad.

5.5. El Derecho registral, como rama del Derecho, contiene principios que constituyen las directrices del Sistema Registral y permiten la adecuada interpretación y aplicación de las normas registrales, **atendiendo a su función declarativa y no constitutiva**. Como principios registrales tenemos a los siguientes: publicidad, legitimación, buena fe pública y registral, tracto sucesivo, prioridad e impenetrabilidad; desarrollados en los artículos 2011 al 2017 del Código Civil.

5.6. Por su parte, el **principio de buena fe registral** se encuentra regulado en el artículo 2014 del Código Civil (aplicable en razón de temporalidad) el cual establecía que: *“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”*. Sobre este principio, Avendaño Arana señaló que: *“La buena fe consiste en desconocer la inexactitud de la información que publica el registro. Para tener buena fe, el tercero debe desconocer los vicios o las causas de rescisión o resolución del derecho de la persona que figura en el registro como titular de un derecho; asimismo, el tercero debe creer que el otorgante con derecho inscrito tiene facultades suficientes para transferir, es decir que cuenta con el poder de disposición¹⁶”*.

¹⁵ Gunther Gonzales Barrón. “Constitución y Principios Registrales”. Recuperado de: https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/PRINCIPIOS%20REGISTRALES%20Y%20CONSTITUCION%20GONZALES.pdf

¹⁶ Avendaño Arana, Francisco. La protección de la fe pública registral en materia hipotecaria. Lima- Perú, 2003; p. 6.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

5.7. El Código Civil, en los incisos 3 y 4, del artículo 219 señala lo siguiente: “El acto jurídico es nulo: (...) 3.- **Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.** 4.- **Cuando su fin sea ilícito**”. Así también, en los artículos 1529 y 1532 establece: “**Artículo 1529.-** Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. **Artículo 1532.-** Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley”.

5.8. En el caso de autos, el recurrente expone como argumentos que se ha vendido un bien preexistente y determinado, por lo que se cumple con la posibilidad física del objeto. Asimismo, sostiene que la finalidad con la que se condujo no fue ilícita porque adquirió un inmueble que ya se encontraba en su posesión, con la finalidad lícita de adquirirlo de quienes en la Partida Registral N° 04 000406 figuraban como sus propietarios; más aún, si no existía ningún derecho de propiedad inscrito a nombre del demandante, puesto que el derecho de propiedad que alega corresponde a otro inmueble independizado e inscrito en una partida registral diferente. Sostiene que sobre el referido inmueble no existía inscripción registral alguna a favor del demandante, tampoco ejercitaba la posesión del inmueble que el suscrito poseía desde décadas atrás. Asimismo, la inscripción registral de otro inmueble, en otra partida registral distinta, no puede enervar la buena fe que se presume en aplicación del párrafo final del artículo 2014 del Código Civil.

Al respecto, debe señalarse que la finalidad ilícita del acto jurídico de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce esta referida a que los demandados efectuaron la transferencia de un bien inmueble sin tener derechos de propiedad sobre el mismo, en razón a que el bien había sido transferido en favor de los demandantes a través de la escritura pública imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, realizado ante el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Cocachacra, por parte de Luis Valdivia Fernández, documento que conforme al análisis efectuado por los órganos jurisdiccionales que actuaron en sede de instancia goza de validez, y debe cumplir sus efectos jurídicos, que es dotar del derecho de propiedad a los demandantes.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

5.9. Además, debe precisarse que la inscripción en registros públicos tiene un fin declarativo y no constitutivo del derecho de propiedad; tal como lo ha precisado Elena María Vivar Morales, de la siguiente manera: “Como se puede ver, las inscripciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues lo único que hacen es reconocer una situación de, derecho preexistente. Éste es el caso de la compraventa en nuestro sistema registral, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble no es obligatoria ni constitutiva, dado que nuestro Código Civil, al seguir la tradición jurídica del Código Civil Francés de mil ochocientos cuatro, establece que en el caso de la compraventa de inmuebles la propiedad se transfiere por el simple consenso entre las partes, habiendo aquí una coincidencia entre el título (contrato de compraventa), y el modo (consenso) de adquisición de la propiedad, produciéndose la transferencia de la propiedad fuera del Registro. En consecuencia, al no ser obligatoria la inscripción registral en nuestro sistema, las partes pueden o no proceder a efectuarla”.

5.10. En ese sentido, atendiendo a que en el caso de autos se ha acreditado que el propietario Luis Valdivia Fernández, mediante documento denominado escritura pública imperfecta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno, realizado ante el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Cocachacra, vende el fundo denominado “El Cerro”, inscrito en la Ficha N° 81649 compuesto por dos fracciones de terreno de tres punto sesenta (3.60) hectáreas a favor de los hermanos Jorge Luis y Carlos Enrique Valdivia Ocola, quienes en virtud de dicho acto traslativo se constituyen en los titulares del derecho de dominio sobre dicha parcela, y atendiendo a que una parte de este derecho fue enajenado por los demandados, quienes no tienen derecho sobre el mismo, correspondía que se declare la nulidad del acto jurídico celebrado por estos últimos, por enajenar un bien ajeno; en atención de las causales de nulidad de acto jurídico contenidos en los incisos 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil, referidos a cuando su objeto es física o jurídicamente imposible y por su fin ilícito.

5.11. Por lo tanto, al advertirse que la Sala Superior confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda interpuesta por Carlos Enrique Valdivia Ocola, sobre nulidad de acto jurídico en contra de los hermanos Luis Sabino, Juan Manuel,



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 4367-2019
AREQUIPA

Marcelina Elva y Lucía Bertha Valdivia Paredes y los esposos Isaac Javier Arapa Machaca y Agueda Epifanía Mamani Chiuche de Arapa; en consecuencia declara la nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, en el extremo que se transfiere el predio rústico denominado El Cerro, ubicado en el distrito de la Punta de Bombón, provincia de Islay, departamento de Arequipa; se observa que la misma se ajusta al contenido legal desarrollado, sin que se haya infringido ninguna de las causales procesales y materiales denunciadas; en consecuencia, corresponde declarar infundado el recurso de casación presentado, atendiendo a su propio contenido.

V. DECISIÓN

Por tales fundamentos, de conformidad con lo establecido por el artículo 397 del Código Procesal Civil declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el recurrente, **Isaac Javier Arapa Machaca**; de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciocho obrante a fojas ochocientos setenta y nueve; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y dos de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas ochocientos cincuenta y seis, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, corregida e integrada mediante resolución número cuarenta y tres de fecha diez de enero de dos mil diecinueve obrante a fojas ochocientos setenta y cuatro; en los seguidos por Carlos Enrique Valdivia Ocola contra Isaac Javier Arapa Machaca y otros, sobre nulidad de acto jurídico; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*, conforme a ley; y *los devolvieron*. **Interviene como ponente la señora Jueza Suprema Yalán Leal.**

S.S.

QUISPE SALSAVILCA

YAYA ZUMAETA

YALÁN LEAL

HUERTA HERRERA

BUSTAMANTE ZEGARRA

Slac/ahv