



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

**CASACIÓN N° 4842 - 2015  
TUMBES  
Nulidad de Acto Jurídico**

**Nulidad de Acto Jurídico por Causal de Fin Ilícito.**- Al existir un conjunto de pruebas e indicios relevantes que acreditan la mala fe de la compradora y la connivencia de las partes en la celebración del contrato de compra venta, corresponde declarar la nulidad del acto jurídico por la causal de fin ilícito, conforme a lo previsto en el artículo 219 inciso 4) del Código Civil.

Lima, uno de setiembre de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con el acompañamiento, vista la causa número cuatro mil ochocientos cuarenta y dos - dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso de nulidad de acto jurídico, se ha interpuesto recurso de casación mediante escrito a folios ciento ochenta y cinco, por María Josefina Rodríguez Bartet contra la sentencia de vista a folios ciento setenta y uno de fecha 17 de julio de 2015, que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda.

**II. ANTECEDENTES:**

**DEMANDA:**

Hannia María Paz de Noboa Figueroa en representación de su madre María Angélica Figueroa Cáceres, interpone demanda<sup>1</sup> de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de compra venta de fecha 03 de julio de 2000; y la nulidad de asiento registral número C00003 correspondiente a la partida registral 02005160. Argumenta que: **i)** Sus padres Pedro Ignacio Paz de Noboa Nidal y María Angélica Figueroa Cáceres, contrajeron matrimonio ante el Concejo Provincial de Islay – Mollendo con fecha 29 de abril de 1976; **ii)** Su

---

<sup>1</sup> De fecha 13 de mayo de 2014, y obrante a folios veinticinco.



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

**CASACIÓN N° 4842 - 2015  
TUMBES  
Nulidad de Acto Jurídico**

padre adquirió el inmueble ubicado en avenida Arica 142, barrio San José - Tumbes, habiéndose inscrito en el asiento C-2 de la Ficha 008117 - Partida 02005160, producto de una adjudicación judicial con fecha 03 de enero de 1995; **iii)** Su padre aprovechándose que el inmueble se encontraba registrado a su nombre, lo vendió a través de la escritura pública de fecha 03 de julio de 2000 a la demandada María Josefina Rodríguez Bartet, por el precio de diez mil dólares americanos (US\$10,000.00), habiéndose inscrito dicha transferencia en la Partida 02005160 asiento C00003 con fecha 30 de mayo de 2011; **iv)** Señala que tomó conocimiento de dicha transferencia el día 20 de marzo de 2014, porque la demandada le comunicó vía telefónica que desocupara el inmueble, situación que le causó indignación, pues, el inmueble lo vendió su padre siendo casado; **v)** Indica que su madre no intervino ni prestó su consentimiento para que su padre venda el inmueble de la sociedad conyugal; y **vi)** Su padre falleció en un accidente de tránsito con fecha 05 de marzo de 2011, habiéndose declarado como herederos a su esposa María Angélica Figueroa Cáceres, Hannia María Paz de Noboa Figueroa, Areus León Paz de Noboa Ortiz, Jakelyn Susan Paz de Noboa Ortiz, Misael Piero Paz de Noboa Nores y Agatha Paola Paz de Noboa Nores.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

María Josefina Rodríguez Bartet, contesta<sup>2</sup> la demanda, argumenta que: **i)** El ahora causante Pedro Ignacio Paz de Noboa Nidal adquirió el predio materia de controversia el 30 de noviembre de 1993, mediante adjudicación judicial dispuesta por el Segundo Juzgado Civil de Tumbes, derivado del Expediente número 1576-93 sobre pago de dólares, y en dicho proceso se determinó que el adquirente era soltero, conforme a la libreta electoral que obra en autos y es en ese estado civil que se adjudicó el bien en el año 1995, siendo estos instrumentos judiciales emitidos por funcionario público en el ejercicio de sus

---

<sup>2</sup> De fecha 21 de julio de 2014 de folios cuarenta y siete.



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

**CASACIÓN N° 4842 - 2015  
TUMBES  
Nulidad de Acto Jurídico**

funciones, por tanto, merecen fe los datos y actos que en ellos se mencionan y que son válidos en tanto no se declare su nulidad; **ii)** En su condición de compradora adquirió de buena fe el inmueble, en base a la documentación presentada por el vendedor y verificada por el notario; además, no le correspondía determinar en ese momento si el vendedor era casado o no, habida cuenta que los documentos públicos referentes al bien y los documentos personales del vendedor fueron verificados por el Notario; y **iii)** Arguye que la presente acción se encuentra prescrita al haber transcurrido catorce años desde la celebración del acto jurídico materia de nulidad, de conformidad con el artículo 2001 del Código Civil.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

El Juez del Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, emitió sentencia a folios ciento once, de fecha 20 de enero de 2015, que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico y la cancelación de inscripción registral; al considerar que: **i)** El padre causante de la actora transfirió el predio mediante escritura pública de compra venta de fecha 03 de julio de 2000, en la cual el vendedor declaró ser soltero y único propietario del inmueble; sin embargo, de la partida de matrimonio se advierte que se encontraba casado con María Angélica Figueroa Cáceres desde el 29 de abril de 1976, lo que es concordante con la anotación preventiva de sucesión intestada del causante quien falleció el 05 de marzo de 2011 y la inscripción definitiva de la sucesión intestada, que declara como herederos a su esposa María Angélica Figueroa Cáceres y a sus hijos Hannia Paría Paz de Noboa Figueroa y otros; documentos que no han sido cuestionados ni tachados, por consiguiente, la declaración que ha efectuado el vendedor del bien cuando estuvo en vida (soy soltero) ha sido falsa; **ii)** Del Expediente 1576-1993, se infiere que Pedro Ignacio Paz de Noboa Nidal canceló en forma íntegra el capital más los intereses de la obligación contraída por Pedro Crisanto Pérez y otra, por el valor de quince mil dólares americanos (US\$15,000.00), por



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

**CASACIÓN N° 4842 - 2015  
TUMBES  
Nulidad de Acto Jurídico**

tanto, subrogó al acreedor hipotecario en ese proceso y luego se adjudicó el bien a su favor, y al ser esto así, se trata de un ciudadano que adquirió una deuda judicial para hacerse del bien, lo que es perfectamente viable de acuerdo al marco legal; **iii)** Al haberse acreditado que en este acto de disposición patrimonial no manifestó su voluntad la cónyuge, no se puede oponer su eficacia a esta ni a sus herederos; **iv)** La buena fe sostenida por la demandada, no se condice con la diligencia ordinaria que se espera debe tener el comprador, pues, desde que compró el predio hasta que lo inscribe en Registros Públicos, transcurrieron cerca de 10 años, por lo que no es convincente la alegación a la buena fe, si resulta que se hace el registro en el contexto que ya se había anotado preventivamente la sucesión del causante Pedro Ignacio Paz de Noboa Nidal, fallecido el 05 de marzo de 2011; **v)** Además, no se acredita en modo alguno que la compradora haya ocupado el bien, en el sentido físico de usar y gozar de este, porque la parte emplazada en el acto de audiencia de pruebas no pudo precisar los tiempos desde cuando aparentemente ingresó y salió Luz Mondragón, a quien refiere haberla dejado encargada del bien por razones de humanidad; y **vi)** En atención al principio que reza que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, debe también anularse el registro del negocio.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

La Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes a folios ciento setenta y uno, emitió sentencia de vista que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico. Fundamenta su decisión en lo siguiente: **i)** El inmueble transferido mediante contrato de compra venta por parte de Pedro Ignacio Paz de Noboa Nidal (ya fallecido) a favor de la demandada, tiene carácter social, empero, fue dispuesto unilateralmente por el esposo, acto jurídico que resulta viciado de nulidad absoluta, conforme al artículo 219 inciso 1) del Código Civil concordante con el artículo 315 del citado texto legal, por cuanto, no interviene la cónyuge; y **ii)** La



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

**CASACIÓN N° 4842 - 2015  
TUMBES  
Nulidad de Acto Jurídico**

demandante ha probado los argumentos fácticos que sustentan su pretensión, es decir, existe prueba idónea que ha generado certeza de que la esposa del vendedor no ha participado al momento de la celebración del acto cuya nulidad se pretende, siendo así, también debe anularse el asiento registral, de acuerdo al principio de lo accesorio sigue la suerte del principal.

**III. RECURSO DE CASACIÓN:**

Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, María Josefina Rodríguez Bartet interpone recurso de casación mediante escrito a folios ciento ochenta y cinco. Este Tribunal de Casación por resolución a folios cuarenta y tres, que obra en el cuadernillo formado en esta Sala Suprema, declaró procedente el recurso por lo siguiente:

**i) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú y de los artículos I del Título Preliminar, 50 inciso 6) y 122 del Código Procesal Civil.**

Sostiene que en su contestación de demanda alegó que la acción había prescrito; sin embargo, las instancias de mérito en sus sentencias expedidas no se han pronunciado al respecto.

**ii) Infracción normativa del artículo 50 inciso 6) del Código Procesal Civil.**

Alega que los puntos controvertidos señalados en la sentencia de primera instancia son diferentes a los establecidos en la audiencia de conciliación, hecho que pese a advertirlo en su recurso de apelación no fue considerado por la Sala Superior en la recurrida.

**iii) Infracción normativa de los artículos 1362 y 2011 del Código Civil.**

Señala que el artículo 2011 del Código Civil debió aplicarse al caso concreto, ya que según el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos es el que se materializa a nuestro sistema registral; en su exposición de motivos define el principio de fe pública registral como el que protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe, de quien aparece en el Registro como titular registral, que se inscribe en el Registro,



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

**CASACIÓN N° 4842 - 2015  
TUMBES  
Nulidad de Acto Jurídico**

contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamenta en causas no inscritas antes.

**IV. MATERÍA JURÍDICA EN DEBATE:**

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, es verificar si la resolución recurrida ha infringido las normas contenidas en el numeral III de la presente resolución; en tal sentido, se deberá verificar si la emplazada adquirió el inmueble en estricta observancia de la buena fe.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**5.1.** Que, según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); propósito que se ha precisado en la Casación número 4197-2007/La Libertad<sup>3</sup>; por tanto, esta Sala Casatoria sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir con su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

**5.2.** Que, de lo actuado en autos, se tiene que, don Pedro Ignacio Paz de Novoa Vidal contrajo matrimonio con doña María Angélica Figueroa Cáceres con fecha 29 de abril de 1976, ante la Municipalidad Provincial de Islay - Mollendo.

**5.3.** Que, don Pedro Ignacio Paz de Novoa Vidal adquirió en calidad de soltero el inmueble ubicado en la Av. Arica número 142, barrio San José - Tumbes, con fecha 03 de enero de 1995, mediante adjudicación ordenada por el Juez

---

<sup>3</sup> Diario Oficial El Peruano: Sentencia en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.



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

**CASACIÓN N° 4842 - 2015  
TUMBES  
Nulidad de Acto Jurídico**

del Segundo Juzgado Civil de Tumbes, la cual fue inscrita en Registros Públicos con fecha 10 de octubre de 1996.

**5.4.** Que, posteriormente, don Pedro Ignacio Paz de Novoa Vidal transfirió también en calidad de soltero el citado inmueble a doña María Josefina Rodríguez Bartet, mediante escritura pública de fecha 03 de julio de 2000, la cual fue inscrita en los Registros Públicos con fecha 30 de mayo de 2011, esto es, once años después de celebrada la compra venta, por el precio de diez mil dólares (U\$ 10,000.00) que el vendedor declaró haber recibido; así como, la compradora declaró haber recibido las llaves del inmueble y la correspondiente toma de posesión del predio.

**5.5.** Que, don Pedro Ignacio Paz de Novoa Vidal falleció con fecha 05 de marzo de 2011, ante lo cual, los sucesores del causante comprendidos por: a) María Angélica Figueroa Cáceres (cónyuge supérstite); b) Hannia María Paz de Noboa Figueroa (hija - actora); c) Areus León Paz de Noboa Ortiz (hijo); d) Jakelyn Susan Paz de Noboa Ortiz (hija); e) Misael Piero Paz de Noboa Nores (hijo); y f) Agatha Paola Paz de Noboa Nores (hija); inscribieron una anotación preventiva de sucesión intestada en los Registros Públicos con fecha 29 de abril de 2011; y luego su inscripción definitiva con fecha 07 de junio de 2011.

**5.6.** Que, en la audiencia de pruebas de fecha 04 de noviembre de 2014, a folios noventa y tres, la parte demandada ante la pregunta ¿Diga usted si es cierto que actualmente no se encuentra usufructando el inmueble sub litis, el mismo que después de la cuestionada transferencia a su persona siguió ocupado por el vendedor y actualmente por su hija Hannia María Paz de Noboa Figueroa?, declaró que ese inmueble estaba ocupado por la señora Luz Mondragón a quien se lo dejó encargado por una cuestión de humanidad y luego fue expulsada de dicho inmueble por la demandante; además, ante la pregunta ¿Puede usted precisar qué tiempo ha ocupado el inmueble la señora Luz Mondragón?, declaró que no puede precisar los tiempos desde cuándo ingresó y salió.



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

**CASACIÓN N° 4842 - 2015  
TUMBES  
Nulidad de Acto Jurídico**

**5.7.** Que, de lo antes expuesto, si bien la demandada adquirió el inmueble sub materia del ahora causante don Pedro Ignacio Paz de Novoa Vidal con fecha 03 de julio del año 2000, se advierte que esta nunca ocupó el inmueble, esto es, no ejerció los atributos propios del derecho de propiedad, lo que es contrario a la diligencia ordinaria de cualquier comprador; además, en la audiencia de pruebas declaró que no puede precisar los tiempos desde cuándo aparentemente ingresó y salió la supuesta señora Luz Mondragón a quien refiere haberle dejado encargado el predio por razones de humanidad, por lo que al no existir pruebas al respecto, dicha aseveración no ha sido acreditada.

**5.8.** Que, aunado a ello, debe añadirse que la emplazada recién inscribió el bien en los Registros Públicos con fecha 30 de mayo de 2011; después del fallecimiento del vendedor ocurrido el 05 de marzo del mismo año, y con posterioridad a la anotación preventiva de la sucesión intestada realizada el 29 de abril de 2011, esto es, aproximadamente después de once años de ocurrida la compra venta.

**5.9.** Que, por último, debe señalarse que el Notario Público no dejó constancia del pago del precio del bien en la escritura pública de compra venta materia de nulidad, sino solo refiere que el vendedor declara haberlo recibido; además, no se cumplió con la toma de posesión física del inmueble que pactaron en la cláusula quinta de dicho contrato, situación que nunca se verificó como se indicó anteriormente.

**5.10.** Que, en tal virtud, existe un cúmulo de pruebas e indicios relevantes que nos permiten concluir que el acto jurídico materia de controversia adolece de nulidad absoluta, pues, ha quedado acreditada la mala fe de la compradora y la connivencia entre ambas partes en la celebración del contrato, por lo que corresponde declarar la nulidad de dicho acto por la causal de fin ilícito, alegada en la fundamentación fáctica de la demanda, que se encuentra prevista en el artículo 219 inciso 4) del Código Civil.





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

**CASACIÓN N° 4842 - 2015  
TUMBES  
Nulidad de Acto Jurídico**

**5.11.** Que, esta Sala Suprema no puede pasar por alto, que si bien el conflicto está relacionado a un acto de disposición de un bien social por uno de los cónyuges, no ha sido necesario debatir si nos encontramos ante un caso de ineficacia o nulidad, pues, en virtud de los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, se aprecia que se trata de un supuesto de nulidad de acto jurídico.

**5.12.** Que, en cuanto al agravio i), debe señalarse que si bien las instancias de mérito no han emitido pronunciamiento respecto a la prescripción extintiva, expuesta por la ahora casante como argumento de defensa en la contestación de demanda y apelación de sentencia, debe precisarse que la emplazada fue notificada con la demanda con fecha 10 de junio de 2014, tal como se acredita con el cargo corriente a folios treinta y cinco, empero, esta contestó el día 21 de julio de 2014, esto es, a los treinta días hábiles; en tal sentido, siendo que el plazo para deducir excepción en el proceso de conocimiento es de diez días, tal como lo dispone el artículo 478 inciso 3) del Código Procesal Civil, se advierte que el término para interponerla precluyó, por tanto, dicha omisión no resulta ser trascendente.

**5.13.** Que, con relación al agravio ii), es de indicar que la actora precisó como pretensión principal la nulidad de acto jurídico por falta de manifestación de voluntad en la escritura pública de compra venta de fecha 03 de julio de 2000, empero, en su argumentación fáctica señala que la compradora nunca tomó posesión del inmueble y actuó de mala fe, posteriormente, el Juez fijó como punto controvertido determinar si concurre en autos la causal de nulidad que invoca la actora; siendo ello así, al emitirse sentencia el Juez basó su decisión justamente en el quebrantamiento de la buena fe por parte de la emplazada, confirmándose dicha decisión por el Tribunal de Alzada, motivo por el cual, no resulta atendible este extremo del recurso casatorio.



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

**CASACIÓN N° 4842 - 2015  
TUMBES  
Nulidad de Acto Jurídico**

**5.14.** Que, respecto al agravio iii), es menester precisar que dicho cuestionamiento ya ha sido absuelto en los considerandos 5.7 y 5.8 de la presente resolución, por lo que no resulta amparable el citado agravio.

**5.15.** Que, en consecuencia, no resultan de recibo los agravios de la recurrente, por tal motivo, debe desestimarse el recurso de casación interpuesto, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil.

**VI. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por María Josefina Rodríguez Bartet a folios ciento ochenta y cinco, de fecha 28 de octubre de 2015; en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista a folios ciento setenta y uno de fecha 17 de julio de 2015; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Angélica Figueroa Cáceres con María Josefina Rodríguez Bartet, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otro; y, los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Tello Gilardi.-**

**SS.**

**TELLO GILARDI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**RODRÍGUEZ CHÁVEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**DE LA BARRA BARRERA**

Jah./Lrr.