

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Nulidad de acto jurídico por causal de simulación absoluta:

Habrá simulación cuando exista acuerdo simulatorio entre las partes y el fin de engañar a terceros; del tal manera que existirá una relación entre los contrayentes y otra de estos frente a terceros, la finalidad de engañar puede ser lícita (no perjudica a nadie) o ilícita (perjudica a alguien). Por ello, ante la acreditación de ambos requisitos, el Art. 2014 del CC deviene en inaplicable, pues la compra de un bien de manos de quien figura como propietario en el registro, no implica la inexistencia de simulación del acto.

Lima, trece de junio de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cinco mil ochocientos sesenta y siete del año dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación¹ interpuesto por la parte demandante **Asociación de Vivienda Los Geraneos Parcela 70** contra la sentencia de vista del siete de junio de dos mil diecisiete², que **revoca** la sentencia contenida en la resolución cuarenta y cuatro del diecinueve de agosto de dos mil dieciséis³ que declaró **fundada** la demanda; y **reformándola** declara **infundada** la demanda.

II. ANTECEDENTES

1.- DE LA DEMANDA:

¹ Página 1105.

² Página 1060.

³ Páginas 858.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Mediante escrito de fecha veintiocho de setiembre de dos mil nueve, la parte actora interpone demanda a fin que se declare la nulidad de las escrituras públicas de compra venta de acciones y derechos del cinco de junio de dos mil ocho celebrado por Víctor Madrid Horna como vendedor y Porfirio Antonio Espinoza Peña como comprador y del tres de julio de dos mil ocho celebrada entre Víctor Madrid Horna como vendedor y Miriam Chía Cherre como compradora; asimismo pretende la nulidad de los actos jurídicos que contienen; ambas por adolecer de simulación. Como pretensiones accesorias solicita la cancelación de los asientos registrales C00002 y C00003 de la Partida N° 49077100 del registro de predios de la SUNARP.

Fundamenta su pretensión, alegando que: **1)** Graciano Ochoa Rojas y su cónyuge Eugenia Tarazona Aguirre fueron propietarios del bien sobre el que recae el acto jurídico sub litis, desde el veinticinco de marzo de mil novecientos noventa; **2)** Al fallecimiento de Eugenia Tarazona Aguirre el veintitrés de abril de mil novecientos noventa y tres, Graciano Ochoa Rojas tramita la sucesión intestada en la que es declarado su único heredero. **3)** Julia Melagarejo Tarazona (hija de la causante) inició realizó petición de herencia en la que se declaró herederos a los hijos de la causante, pero no se pudo inscribir el acto por el bloqueo de la ficha. **4)** Por Escritura Pública del doce de diciembre de mil novecientos noventa y siete, Graciano Ochoa Rojas donó el bien a su hijastro Carlos José Reinoso Matías. La donación fue declarada nula mediante sentencia del tres de junio de dos mil seis (Exp. N° 289-2002 – 3° Juzgado Civil de Lima Norte), título presentado el quince de diciembre de mil novecientos noventa y siete e inscrito el dos de enero de mil novecientos noventa y ocho. **5)** Carlos José Reinoso Matías vende el bien a favor del demandado Víctor Madrid Horna e inscribe el acto en el asiento C00001, acto jurídico que viene siendo materia de nulidad en otro proceso. **6)** El demandado Víctor Madrid Horna tenía pleno conocimiento que la donación era simulada y

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que Carlos Reinoso no era propietario del bien, dado que le pertenecía a los herederos de la causante; sin embargo, ha realizado las dos ventas materia de la demanda. **7)** La simulación del acto jurídico del cinco de junio de dos mil ocho está acreditada con la sobrevaloración del costo, fijado en la suma de US\$ 60,000.00 pese a que transfiere un aproximado de 1,778.00 m². La simulación del acto jurídico del tres de julio de dos mil ocho está acreditada con la desvaloración del costo, pues el precio real de la totalidad del bien es US\$ 309,550.00 según pericia, y pese a que transfiere casi la totalidad del bien, se fija el costo de S/.30,000.00. Las minutas insertadas en las Escrituras Públicas tienen como fecha cinco y nueve de junio de dos mil nueve, existe un intervalo de tiempo de cuatro días, sin embargo, el demandado Víctor Horna señala como dos domicilios reales diferentes; no se ha acreditado el pago, solo existe la declaración de las partes, tampoco se ha acreditado la pre existencia de dinero

2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA

El emplazado Porfirio Espinoza Peña⁴ contesta la demanda manifestando que: **1)** La nulidad de la donación que alude la accionante no alcanza en sus efectos a la compra venta realizada a su persona, al realizarla con Víctor Madrid Horna, quien era un tercero adquirente de buena fe. **2)** Los hechos que la demandante invoca como fundamento de la simulación, no tienen sustento, no son constitutivos ni prueba de simulación. **3)** la demandante sostiene que el acto jurídico afecta a los pobladores que han adquirido parte de la parcela vendida; sin embargo, corresponde a dichos pobladores demandar el otorgamiento de escritura pública, o en todo caso el perjuicio sería para la heredera preterida Julia Melgarejo Tarazona. Desde que adquirió el bien lo posee, habiendo pedido garantías posesorias, ante la autoridad política pertinente, quien se la

⁴ Páginas 179.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

ha concedido. **4)** La persona jurídica demandante no tiene interés ni legitimidad para obrar.

El codemandado Víctor Madrid Horna⁵ absuelve el traslado de demanda manifestando que; adquirió el bien de Carlos Reynoso Matías mediante escritura pública del treinta de abril de mil novecientos noventa y nueve, y recién luego de casi nueve años ha realizado las ventas materia del proceso; a la fecha que adquirió el bien, la persona jurídica demandante no existía. Asimismo, alega que la demandante manifiesta que sus miembros poseedores del terreno cuentan con títulos de propiedad no inscrito, sin embargo no los reconoce; que la donación anulada no le es oponible, en tanto que adquirió de quien figuraba como titular en el registro, y la nulidad de la donación data del tres de marzo de dos mil seis, es decir siete años después que adquirió el bien, el proceso contra la donación se inició en el año dos mil dos, luego de tres años de haber adquirido el bien. Agrega que, las ventas que realizó las hizo al amparo de la publicidad registral; y que no existe prueba de la simulación que se alega.

3.- REBELDÍA⁶:

Mediante resolución número cuatro, se declara rebelde a la codemandada Miriam Chía Cherre.

4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA⁷:

Declara **FUNDADA** la demanda en consecuencia **nulos** los actos jurídicos contenidos en las escrituras públicas de compra venta de acciones y derechos del cinco de junio de dos mil ocho celebrado por Víctor Madrid Horna como vendedor y Porfirio Antonio Espinoza Peña como comprador y del tres de julio

⁵ Páginas 506.

⁶ Páginas 208.

⁷ Página 858.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de dos mil ocho entre Víctor Madrid Horna como vendedor y Miriam Chía Cherre como compradora por adolecer de simulación absoluta y ordena cancelar los asientos registrales C00002 y C00003 de la Partida N° 49077100 del registro de predios de la SUNARP.

Al considerar que: **a)** De la Partida Registral N° 49077100 (folios treinta y cuatro – cuarenta y tres) se advierte la anotación de la sentencia del tres de marzo de dos mil seis que declaró nula la donación realizada por Graciano Ochoa Rojas a favor de Carlos José Reinoso Matías – inscripción del dieciséis de junio de dos mil siete; **b)** Los demandados han realizado los actos jurídicos, pese a tener conocimiento que la donación a favor de Carlos Reinoso Matías que los antecedió en el tracto sucesivo, había sido declarada nula; **c)** Los demandados compradores no han acreditado el pago, conforme al artículo 196 del Código Procesal Civil; **c)** La demandada Miriam Chía Cherre no ha dado explicaciones, sobre la compra de un terreno tan extenso a un precio tan ínfimo; acepta haber comprado, indicando que no puede revelar su ocupación por seguridad. Siendo meros dichos que no producen convicción, por el contrario la abundante información financiera remitida por SUNAT no refleja el desembolso de dinero que afirma haber pagado por el bien. Desde la fecha que adquirió el bien en el año dos mil ocho a la fecha no ha realizado ninguna gestión con la finalidad de poseer el bien. En conclusión está acreditada la simulación absoluta de los actos jurídicos sub litis.

5.- SENTENCIA DE VISTA⁸

REVOCA la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; y reformándola, declara **infundada** la demanda; sustentado el Colegiado Superior su decisión en que: a) Si bien, en la partida registral obra inscrita la sentencia que declaró nula la donación realizada por Graciano Ochoa a favor de Carlos Reinoso Matías; sin embargo, la transferencia realizada por Carlos Reinoso Matías a favor de Víctor Madrid Horna inscrita en el asiento C00001

⁸ Pág. 1060.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

del rubro título de dominio de la misma partida se aprecia la inscripción de fecha once de junio de mil novecientos noventa y nueve la cual se mantiene incólume y goza de eficacia jurídica en tanto no se declare lo contrario. b) Por lo tanto, los actos realizados por Víctor Madrid Horna a favor de Porfirio Espinoza Peña se mantiene latente en la medida que no se ha aportado documento idóneo conducente a demostrar que el acto celebrado con su inmediato transferente - Carlos Reinoso Matías- haya sido resuelto, rescindido o anulado, pues la adquisición efectuada por dicho transferente fue registrado el once de junio de mil novecientos noventa y nueve, es decir antes de la anotación registral de la sentencia, la cual no hace referencia a dicho acto jurídico. c) En consecuencia el co demandado Porfirio Antonio Espinoza ha adquirido acciones sobre el bien en mérito a la publicidad registral, y se encuentra protegido por la fe pública registral consagrada en el artículo 2014 del Código Civil.

6.- RECURSO DE CASACIÓN:

Esta Suprema Sala, mediante resolución de fecha seis de agosto de dos mil dieciocho⁹ ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandante **Asociación de Vivienda Los Geraneos Parcela 70**, por las causales de:

1. Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil¹⁰. Sostiene que la Sala Civil realiza un análisis equivocado y sesgado carente de razonamiento lógico jurídico cuando señala, que al no haberse declarado nula la Escritura Pública de compra venta de fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y nueve en la que adquiere la propiedad el demandado Víctor Madrid Horna por parte de Carlos Reinoso Matías, el co demandado

⁹ Páginas 72 del cuaderno de casación.

¹⁰ **Art. 2014 : Principio de buena fe pública registral**

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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Porfirio Antonio Espinoza Peña adquirió las acciones y derechos del inmueble de quien figuraba en el Registro de propiedad de inmuebles, con facultades para otorgar. Afirmación que no se ajusta a la verdad por cuanto el *ad quem* no ha tomado en cuenta que con anterioridad a la celebración de la Escritura Pública de compra venta de fecha cinco de junio de dos mil ocho celebrada por los co demandados Víctor Madrid Horna y Porfirio Antonio Espinoza Peña, **se inscribió con fecha dieciséis de junio de dos mil siete** en el asiento D00005 del rubro de cargas y gravámenes de la Partida Registral N° 49077100, la sentencia de fecha tres de marzo de dos mil seis, emitida por el Juez del Tercer Juzgado Especializado en los Civil de Lima, que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico de donación celebrado entre Graciano Ochoa Rojas a favor de Carlos José Reinoso Matías, mediante Escritura Pública de fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y siete; entonces no le asiste al emplazado Porfirio Antonio Espinoza Peña la aplicación del principio de la buena fe registral, por cuanto este sabía que Carlos José Reinoso Matías ya no tenía la facultad de transferir la propiedad, pese a ello insistió en celebrar el acto jurídico materia de solicitud de nulidad. Por lo que, el principio de la buena fe registral se ve desmoronado y la Sala Civil está dando por válido un contrato que no reviste las formalidades de la buena fe registral

2. Inaplicación del artículo 219, inciso 5, del Código Civil¹¹. Señala que la simulación absoluta resulta evidente a la luz de los hechos; como: a) el acto jurídico de donación celebrado por Graciano Ochoa Rojas a favor de Carlos José Reinoso Matías, quien transfiere la propiedad a favor del co demandado Víctor Madrid Horna dando lugar al supuesto derecho de celebrar la Escritura Pública del cinco de junio de dos mil ocho con Porfirio Antonio Espinoza Peña, cuya nulidad se demanda, b) No se ha acreditado medio de pago alguno por el precio de venta, y c) Que Víctor Madrid Horna, a pesar de tener conocimiento que el acto jurídico era simulado y que la parcela no era de propiedad de

¹¹ **Artículo 219.-** El acto jurídico es nulo:
(...)

5.- Cuando adolezca de simulación absoluta.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Carlos José Reinoso Matías, sino de las coherederas de la propietaria primigenia Eugenia Natividad Tarazona quienes habían sido preteridas por el esposo de la causante Graciano Ochoa Rojas, quien celebra un acto jurídico con Víctor Madrid Horna. Frente a estos hechos la Sala Civil argumenta que no existe simulación porque el derecho del transferente Víctor Madrid Horna se encuentra válido al no haber sido declarado nulo judicialmente, sin considerar que los demandado Víctor Madrid Horna y Porfirio Antonio Espinoza Peña cuando celebraron la Escritura Pública de compra venta el cinco de junio de dos mil ocho ya se encontraba inscrita la nulidad del acto jurídico de donación el dieciséis de junio de dos mil siete, por lo que, existe simulación absoluta en la transferencia de acciones y derechos, aparentando un acto jurídico con el fin de perjudicar el derecho de propiedad de los herederos de Eugenia Natividad Tarazona Aguirre. Añade que **la Sala se encuentra equivocada al referir que el co demandado Porfirio Espinoza Peña se encuentra en posesión del inmueble, lo cual no es materia del debate**, ya que en el presente proceso no se discute derecho de posesorio alguno, sino se discute si el acto jurídico incurre en causal de nulidad conforme se ha establecido en los puntos controvertidos.

3. Infracción de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil¹², refiere que la Sala Superior ha omitido efectuar una adecuada valoración de los medios de prueba acordes a la materia sujeta a debate, no ha emitido pronunciamiento válido respecto a la inscripción registral de nulidad de acto jurídico de donación y sobre la ausencia de mala fe de los co demandados Víctor Madrid Horna y Porfirio Antonio Espinoza Peña, si se hubiese cumplido con ello de ninguna manera se podría haber citado una sentencia contraria a ley.

¹² **Artículo 188.-** Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.

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.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

4. **Excepcionalmente se declaró procedente el recurso por la causal de infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución¹³**; a fin de analizar el razonamiento lógico y la justificación interna de la decisión impugnada, para determinar si se respetó la debida motivación de las resoluciones judiciales.

III. MATERIA JURÍDICA DEL DEBATE

Es necesario establecer si la instancia de mérito ha afectado el derecho al debido proceso; en los términos descritos en las causales citadas en los **numerales 3 y 4** (del considerando que antecede) y descartado ello determinar si se ha afectado el principio de fe pública registral y si la escritura pública de fecha cinco de junio de dos mil ocho así como el acto jurídico que contiene es nulo por causal de simulación absoluta (causales descritas en los **numerales 1 y 2**, respectivamente, del considerando anterior).

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e

¹³ **Artículo 139.-** Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

(...)

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.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- Según se ha precisado precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de carácter material (*in iudicando*) como a infracciones normativas de carácter procesal (*in procedendo*). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre estas denuncias, pues resulta evidente que de estimarse alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

TERCERO- Estando a que las causales contenidas en los **numerales 3) y 4)** se sustentan en hechos que en suman resultarían ser atentatorios al debido proceso, a la debida motivación de las resoluciones y valoración de la prueba, corresponde precisar que “El ***derecho al debido proceso*** supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: **la formal y la sustantiva**. En la de **carácter formal**, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de **carácter sustantiva** o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”¹⁴.(Énfasis agregado)

CUARTO.- De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que: *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”*.

A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido *“que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*¹⁵.

QUINTO.- En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3, del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que

¹⁴ EXP. N.° 02467-2012-PA/TC

¹⁵ EXP. N.° 03433-2013-PA/TC Lima Servicios Postales del Perú S.A. - SERPOST S.A.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

Por consiguiente, la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso se da cuando en el desarrollo del mismo, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

SEXTO.- El derecho a la prueba, se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Como refiere Taruffo, “El fenómeno de la prueba de los hechos y el de la motivación de la sentencia mantienen una relación muy estrecha, casi de implicación recíproca, en el marco de una concepción racionalista de la decisión judicial.”¹⁶

Así, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado; y acorde a la naturaleza de la pretensión materia del proceso.

¹⁶ Taruffo Michele, Ibáñez Perfecto y Candau Alfonso. *Consideraciones sobre la prueba judicial*. Fundación Coloquio Jurídico Europeo, Madrid, 2009, N° 6, p. 17.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Precisamente, regulando este derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al Juez la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, en los términos que señala el artículo 197 del Código Procesal Civil; dado que, las pruebas están mezcladas formando una secuencia integral; por ello, es responsabilidad del Juzgador reconstruir los hechos en base a los medios probatorios valorándolos en su conjunto, a fin de lograr los fines del proceso. Sobre el particular, Michele Taruffo señala que: *“la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*¹⁷

La referida norma regula el principio de la unidad de la prueba; “Este principio señala que la prueba se aprecia en su conjunto, pues la certeza no se obtiene con una evaluación aislada y fragmentaria, tomadas una por una, sino aprehendido en su totalidad. Las pruebas que individualmente estudiadas pudiesen aparecer como débiles o imprecisas pueden complementarse entre sí, de tal modo que unidas lleven al ánimo del juez, la convicción acerca de la existencia o inexistencia de los hechos discutidos en la litis”¹⁸

Si bien es cierto en materia casatoria no corresponde a esta Sala Suprema analizar las conclusiones relativas a la valoración de la prueba examinada en instancia, sin embargo es factible el control casatorio tratándose de la infracción de las reglas que regulan la actividad probatoria, entre ellas, las que

¹⁷ MICHELE TARUFFO, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.

¹⁸ Ledesma, Marianella. *Comentarios al Código Procesal Civil*. Gaceta Jurídica, Lima, 2015, Tomo I, p. 559

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

establecen que el juez tiene la obligación procesal de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada conforme lo prevé el artículo 197 del Código Procesal Civil.

SÉTIMO.- Ahora bien, la decisión adoptada se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes; llegando a la conclusión que; la compra venta realizada por Víctor Madrid Horna a favor de Porfirio Espinoza Peña es válida, en tanto fue realizado por quien al momento de la venta figuraba en el registro como propietario y fue inscrita antes de la sentencia que declaró nulo el acto jurídico a favor del transferente Víctor Madrid Horna, por lo que al haberse realizado una compra en mérito a la publicidad registral se encuentra protegido por la fe pública registral y prevalece, aunque el acto que le antecede haya sido declarado nulo. En consecuencia, no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las sentencias, no se afecta la logicidad, ni se vulnera el derecho a probar en cualquiera de sus vertientes. Es decir, su pronunciamiento se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, en ese sentido, dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues se ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final; por tanto, un parecer o criterio distinto al que ha arribado no puede ser causal para cuestionar la motivación; lo que no significa que no pueda existir un criterio distinto para arribar a una conclusión diferente a la que ha planteado la Sala Superior, sin que ello implique ausencia o defecto en la motivación de la sentencia de vista. En consecuencia, las infracciones normativas procesales consignadas en **numerales 3) y 4), deben ser desestimadas.**

OCTAVO.- Dicho ello, corresponde emitir pronunciamiento respecto a las *infracciones normativas materiales*, denunciada en los **numerales 1) y 2)**; así

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

tenemos que la nulidad del acto jurídico por la causal de simulación absoluta, se encuentra regulada en el **inciso 5, del artículo 219, del Código Civil**, concordante con el **artículo 190 del mismo Código Sustantivo**, según el cual “Por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente la voluntad para celebrarlo”. Pero qué debemos entender por “simulación”, dicha palabra proviene del latín *simulare* = fingir, hacer aparecer una cosa distinta de la realidad; el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia, refiere que es la “alteración aparente de la causa, la índole o el objeto verdadero de un acto o contrato”.

Federico de Castro y Bravo, citando a Messina, refiere que “La simulación lleva dentro de sí misma la idea del ocultamiento o del engaño (*ingannare* = burlar, ocultar). Considerándose esencial no que se logre la ocultación (puede resultar reconocible o sospechable), sino que se haya procedido a la ocultación. Se ha pensado que también lleva consigo finalidad de fraude. Más la opinión común se inclina a considerar simulación cualquier operación que oculte la verdadera causa del negocio celebrado, aunque se haga con el fin lícito de mantener en secreto lo que nada obliga a revelar. Se ha dicho también que no es la apariencia engañosa lo que caracteriza la simulación, sino “*la capacidad fraudulenta de la forma usada*, representada intencionadamente como tal”. No sería entonces simulación verdadera, se añade, la ocultación por motivos fútiles, y la simulación relativa sería tal sino un fenómeno de conversión (querida) del negocio. Esta última teoría desconoce que el levantamiento de la falsa apariencia, propia de la figura de la simulación, tiene la finalidad jurídica de sancionar no sólo el posible propósito ilícito, sino también el de que se aplique a la relación comercial creada la regulación que merece, según su verdadera causa (grado de eficacia, prelación respecto de otros títulos de negocios)”¹⁹. Asimismo respecto de su naturaleza sostiene que “(...) la simulación no se reduce a una divergencia entre voluntad y declaración, ni

¹⁹ De Castro, Federico. *El Negocio Jurídico*. Reimpresión, Civitas S.A., Madrid, 1997, p. 338.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

entre unas contrarias declaraciones. La declaración simuladora es querida y no sólo para ocultar o engañar; se quiere crear una apariencia y para un fin determinado. Existe, por tanto, un acuerdo de simular (“consilium simulationis”). No tiene éste una causa especial que le independice de lo simulado; antes bien, hace que sea causa falsa la declarada en el negocio simulado.”²⁰. En suma, habrá simulación cuando exista acuerdo simulatorio entre las partes y el fin de engañar a terceros; de tal manera que existirá una relación entre los contrayentes y otra de estos frente a terceros, la finalidad de engañar puede ser lícita (no perjudica a nadie) o ilícita (perjudica a alguien).

Rómulo Morales Hervías, refiere que “En la simulación absoluta, la causa es la finalidad concreta de crear una situación aparente, y por tanto, no vinculante. En ese sentido debemos interpretar la norma bajo análisis. Por la simulación absoluta se aparenta celebrar un negocio jurídico cuando en realidad no se constituye ninguno. El negocio jurídico no producirá consecuencias jurídicas entre las partes

porque la causa en este supuesto significa crear una apariencia de vinculación jurídica entre las partes. Esta apariencia no se corresponde con la realidad. La apariencia es celebrar un negocio jurídico pero la realidad es no constituir ninguno. Entonces la causa en la simulación absoluta es crear una situación aparente o fingida frente a terceros. Las partes no quieren que se produzca ninguna consecuencia jurídica cuando celebran el negocio jurídico simulado. La finalidad concreta de las partes en el acuerdo simulatorio significa no producir ningún negocio jurídico”²¹

NOVENO.- Esta Suprema Corte se ha referido a la simulación, en la casación N° 646-99 del veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve, precisando que: “*para que la simulación se pueda dar en un acto jurídico es*

²⁰ De Castro, Federico. *El Negocio Jurídico*. Reimpresión, Civitas S.A., Madrid, 1997, p. 338-339.

²¹ Morale Hervias, Rómulo, *Simulación Absoluta en Comentarios al Código Civil*. Gaceta Jurídica, Lima, Tercera Edición 2010, Tomo I p. 605 y 606.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

menester que concurren por lo menos dos elementos, como son: a) el propósito de provocar una falsa creencia sobre la realidad de lo declarado, siendo por tanto la divergencia entre lo querido y lo que se declara consciente e intencional y b) el convenio o acuerdo de simulación” Anibal Torres refiere un ejemplo muy ilustrativo; cuando indica que “Hay simulación absoluta cuando las partes realizan un acto fingido que no corresponde a ningún acto real. Por ejemplo, cuando el deudor, ante una inminente ejecución de sus bienes por su acreedor, se pone de acuerdo con otra persona para venderlos fingidamente, disminuyendo así aparentemente su patrimonio para impedir que aquél pueda obrar su crédito, pero en realidad no se transfiere la propiedad del bien ni se paga el precio. Aquí no hay venta ni ningún otro acto jurídico; lo que hay es únicamente una apariencia de venta. En principio, el acto con simulación absoluta no produce efecto alguno entre las partes, ni el expresado en él, ni cualquier otro”²².

DÉCIMO.- En lo que respecta a la infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil, corresponde precisar que la norma en referencia prescribe: “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”. Dicha norma, si bien sacrifica el derecho del verdadero propietario, lo hace por razones de seguridad jurídica y de confianza en la apariencia registral, a fin de “romper la cadena de arrastre de las nulidades derivadas del sistema causal actual en materia de atribuciones patrimoniales”²³.

²² TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. IDEMSA, Lima, 2001. p. 537

²³ Aliaga Huaripata, Luis. Principio de Fe Pública Registral en Comentarios al Código Civil. Gaceta Jurídica, Lima, Tercera Edición 2010, Tomo X p. 315.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

UNDÉCIMO.- Este Tribunal, ha señalado²⁴ (reiterando otras jurisprudencias) que la protección que ofrece el artículo 2014 del Código Civil exige una serie de requisitos concurrentes para que opere. Estos son: “a) *que el adquirente sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo (...); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho real del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante*²⁵”.

DÉCIMO SEGUNDO.- Ahora bien, la demandante alega la nulidad de la Escritura Pública del cinco de junio de dos mil ocho y del acto jurídico que contiene, en el que Víctor Madrid Horna vende del 5,88741721 % de acciones y derechos del bien inmueble inscrito en la Partida N° 49077100 a Porfirio Espinoza Peña; sustentando que dicho acto jurídico ha sido simulado con la finalidad de burlar el derecho de propiedad de otros, en tanto fue realizado pese a tener conocimiento que el acto jurídico de donación (que antecede al que es materia de autos) había sido declarado nulo; y pese a ello, en su cláusula primera se consigna que el dominio y propiedad del vendedor (Víctor Madrid Horna) proviene en mérito de la compra venta efectuada por su anterior propietario don Carlos José Reinoso Matías, cuando a dicha fecha ya se había declarado nula la donación a favor de Carlos Reinoso, y obraba inscrita dicha nulidad en el registro; y que además se consigna un precio sobrevalorado y no existe acreditación del pago. Por su parte, el demandado Porfirio Espinoza Peña, alega que es un tercero adquirente de buena fe, en tanto compró de quien figuraba como propietario en el registro público y que la simulación alegada no tiene sustento; mientras que Víctor Madrid Horna, alega que Carlos

²⁴ Casación 3740-2013-Junín.

²⁵ Casación 1208-2006-Piura, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema; 3088-2006-Lima, Sala Constitucional y Social de la Corte Suprema; 3047-2007Lima, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Reynoso Matías, quien le vendió el bien, recién lo hizo luego de nueve años de haber recibido el bien en donación y que la donación anulada no le es oponible por haber comprado de quien figuraba como propietario en el registro.

DÉCIMO TERCERO.- Del análisis del proceso se advierte que está acreditado que el acto jurídico sub litis es simulado, en tanto que existe: i) el acuerdo simulatorio entre las partes; y ii) el fin de engañar a terceros. El acuerdo simulatorio se advierte en atención a que no existen elementos que generen certeza de la realización del acto, dado que: a) el demandado Porfirio Espinoza no acredita haber pagado el precio pactado, tampoco ha cumplido con exhibir los vouchers de pago o documento similar, que acredite el movimiento dinerario que invoca al absolver el traslado de la demanda; y por el contrario diversas entidades bancarias (a fojas seiscientos cuarenta y nueve, seiscientos cincuenta y uno, seiscientos cincuenta y nueve, seiscientos sesenta y ocho, seiscientos setenta, seiscientos setenta y dos, seiscientos setenta y seis, seiscientos setenta y ocho, seiscientos noventa), incluyendo el Banco de Crédito del Perú a quien el demandado señala como entidad que participó en el pago, han negado existencia de algún movimiento financiero por parte del demandado Porfirio Antonio Espinoza y su hermano Manuel Espinoza (quien según el demandado aportó en el pago del bien); b) SUNAT informa a fojas setecientos setenta y nueve que el demandado Porfirio Espinoza no registra declaración del impuesto a la renta; y, c) el vendedor Víctor Madrid Horna, tampoco acredita los depósitos bancarios, que alega fueron el medio de pago del precio.

El fin de engañar a terceros se colige del proceder de las partes, dado que: a) el demandado Víctor Madrid Horna realiza la venta del bien el cinco de junio de dos mil ocho, pese a que conforme al principio de publicidad material contenido en el artículo 2012 del Código Civil, desde el dieciséis de junio de dos mil siete (fecha de la inscripción de sentencia judicial) tenía conocimiento que la

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

donación realizada a favor de su vendedor Carlos José Reynoso, había sido declarada nula; mientras que el demandado Porfirio Espinoza Peña compra un bien pese a dicha información registral que genera duda razonable, de la inexactitud del registro en cuanto al derecho de propiedad de su vendedor; b) Ambas partes proceden a realizar un acto jurídico de compra venta inscrito el veintitrés de junio de dos mil ocho, pese a que en el asiento D 00003 de la Partida N° 49077100 correspondiente al bien sobre el que recae el acto jurídico sub litis, se registra la anotación de la demanda del proceso sobre nulidad de acto jurídico, seguido por Dorila Salazar viuda de Alcázar contra Graciano Ochoa Rojas, Carlos José Reinoso Matías y el aquí demandado, Víctor Madrid Horna (Expediente. N° 21374-2002) el cinco de noviembre del año dos mil dos.

Este último dato es de suma importancia, ya que se sabía de la existencia de una medida cautelar de anotación de demanda derivada del proceso que busca la nulidad del acto jurídico celebrado entre Carlos Reinoso Matías y Víctor Madrid Horna el año dos mil dos, en tanto que la venta cuestionada en este proceso se inscribió el veintitrés de junio de dos mil ocho, esto grafica objetivamente que la disposición del bien entre los demandados buscaba burlar los derechos patrimoniales de la parte demandante, ya que es posible que se quiebre el tracto sucesivo de transferencia hasta llegar a la venta a favor de Porfirio Antonio Espinoza Peña.

Todo lo cual denota el fin de engañar a terceros, que en este caso, se constituye un negocio jurídico que no existe; pues el proceder de las partes denota la finalidad de obstaculizar el cumplimiento de los procesos judiciales que pesan sobre el bien, y así afectar el derecho de sus verdaderos propietarios, amparándose en el principio de buena fe pública registral regulado en el artículo 2014 del Código Civil, el cual deviene en inaplicable en razón de lo que se postula como pretensión en el proceso, en tanto que en el acto simulado no se cuestiona si se adquirió de quien figuraba como propietario

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

en el registro, más si en este caso la buena fe del comprador no tiene sustento en razón de que tuvo conocimiento de la existencia de la medida cautelar ya señalada. De todo lo cual se colige que la instancia de mérito ha infringido las normas citadas, pues debió aplicar el artículo 219, inciso 5, del Código Civil para resolver la controversia; acorde con los hechos controvertidos y si bien aplicó el artículo 2014 del mismo Código Sustantivo debió hacer un análisis de la buena fe del comprador; motivo por el cual, corresponde declarar fundado el recurso de casación y actuando en sede de instancia confirmar la apelada que declaró fundada la demanda.

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

a) FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la parte demandante Asociación de Vivienda Los Geraneos Parcela 70; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fecha del siete de junio de dos mil diecisiete, obrante a folios mil sesenta, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; en consecuencia, **NULA** la misma.

b) ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA: CONFIRMARON la apelada de fojas ochocientos cincuenta y ocho, en el extremo que declaró **FUNDADA** la demanda y en consecuencia nulo el acto jurídico contenido en la escritura pública de compra venta de acciones y derechos de fecha cinco de junio de dos mil ocho, por adolecer de simulación absoluta, y se ordena cancelar el asiento registral C00002 de la Partida N° 49077100 del Registro de Predios de la SUNARP.

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

**CASACIÓN N° 5867-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y los devolvieron. Ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

MHR/ MARG/Lva