



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

El recurso de casación es infundado, pues la presunción de la buena fe registral en la que el recurrente se ampara (artículo 2014 del Código Civil), ha sido desvirtuada por la Sala Superior, en base a diversos indicios presentes en la cadena de transmisiones, como es la temporalidad en las transferencias, la falta de exhibición de medios de pago, la falta de verificación de quién se encontraba en posesión del inmueble, así como la relación familiar de hermanos del último contrato de compraventa; de ahí que la nulidad de los actos jurídicos denunciados, se hallan configuradas, bajo las causales de los incisos 4) y 5) del artículo 219 del Código Civil.

Lima, dieciocho de marzo de dos mil veintiuno.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA: vista la causa número ochocientos uno del año dos mil dieciocho, en audiencia virtual 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 casación de fecha nueve de enero de dos mil dieciocho, interpuesto por **CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS**¹ contra la sentencia de vista de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete², que revocó la sentencia de primera instancia de fecha diecisiete de diciembre de dos mil doce³, en el extremo que declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico respecto de las minutas de fechas dieciocho de junio de dos mil siete y dieciséis de octubre de dos mil ocho y, reformándola, declaró **fundado** dicho extremo; en

¹ Ver fojas 1028.

² Ver fojas 997.

³ Ver fojas 373.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

consecuencia, nula la minuta de compraventa celebrada el dieciocho de junio de dos mil siete entre MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO y CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS sobre el inmueble de sub litis; así como la escritura pública de compraventa otorgada el veinte de junio de dos mil siete; nula la escritura pública del contrato de compraventa otorgada el dieciséis de octubre de dos mil dieciocho, entre CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS y NIKOLIEN SUZANNE BOS y DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS sobre el predio de litis; nulos los asientos registrales generados por los cuestionados actos jurídicos; con lo demás que contiene; con costas y costos.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha diecisiete de julio de dos mil ocho, obrante a fojas noventa y tres, modificada a fojas ciento treinta, **PEDRO ATILIO MILICICH SÁNCHEZ** interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra: SOCIEDAD AGRÍCOLA SAN PABLO SA EN LIQUIDACIÓN, MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO, CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS, NIKOLIEN SUZANNE BOS y DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS; planteando, como **pretensión principal**: se declaren nulos (*por las causales de falta de manifestación de voluntad, objeto jurídicamente imposible, fin ilícito, simulación absoluta y el artículo V del Título Preliminar del Código Civil*) los actos jurídicos de compraventa del inmueble LOTE N° 5, MZ. 31, FUNDO EL PINO (hoy denominado Sebastián Barranca N° 1452, Distrito La Victoria, Provincia y Departamento de Lima), que están contenidos en: **1)** Minuta de compraventa del veintisiete de marzo de dos mil siete y su correspondiente escritura pública del diecinueve de abril de dos mil siete y aclaratoria del doce de junio del mismo año: que otorga SOCIEDAD



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

AGRÍCOLA SAN PABLO SA EN LIQUIDACIÓN a favor de MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO, sobre el citado inmueble; **2)** Minuta de compraventa del dieciocho de junio de dos mil siete y escritura pública del veinte de junio del mismo año: que otorga MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO a favor de CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS, sobre el inmueble sub litis; **3)** Escritura pública de compraventa del dieciséis de octubre de dos mil ocho que otorgan CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS y NIKOLIEN SUZANNE BOS a favor de DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS, sobre el inmueble; como **pretensión accesorio**: se declare la nulidad de los respectivos asientos registrales de la partida N° 4 9027880, en lo que se inscribieron las transferencias cuya nulidad se pretende.

Expresa los siguientes fundamentos:

- El inmueble sub litis fue adquirido el veintiséis de abril de mil novecientos cincuenta por su señor padre Américo Millicich Salazar de sus anteriores propietarios Aurelio Zurita Jaramillo y esposa, quienes a su vez lo adquirieron el cinco de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, de la Sociedad Agrícola San Pablo SA.
- El demandante heredó el referido inmueble de su señor padre y en su condición de propietario lo dio en arrendamiento a Sixto Joaquín Gonzáles Reyes, el cual le informó que recibió una notificación de un centro de conciliación, con lo cual tomó conocimiento de las supuestas transferencias materia de nulidad.
- En la primera transferencia del inmueble elevada a escritura pública el diecinueve de abril de dos mil siete, que otorga SOCIEDAD AGRÍCOLA SAN PABLO SA EN LIQUIDACIÓN a favor de MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO, si bien se pactó como precio S/ 60,000.00, el notario no dio fe del pago.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- En la segunda transferencia del inmueble elevada a escritura pública el veinte de junio de dos mil siete, que otorga MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO a favor de CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS, si bien se pactó como precio US\$ 30,000.00, el notario no dio fe del pago.
- La tercera transferencia del inmueble elevada a escritura pública el dieciséis de agosto de dos mil ocho, que otorgan CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS y NIKOLIEN SUZANNE BOS a favor de DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS, aunque se pactó como precio US\$ 100,000.00, los celebrantes son hermanos.
- Las causales de nulidad se configuran, si se tiene en cuenta que entre la primera y segunda transferencia transcurre apenas un mes, con lo que se prueba la intención de despojarlo de su propiedad.
- Todas las transferencias fueron realizadas sin que ninguno de los celebrantes haya ejercido la posesión del inmueble.
- La tercera transferencia se realizó una vez iniciado el presente proceso, incluso con una anotación de demanda (pendiente de inscripción), por lo que existiría simulación absoluta.
- El accionante ha pagado todos sus impuestos como propietario del inmueble, por lo que queda claro que la apropiación fue ilegal.

2.1. Contestación.-

Mediante escrito de fecha dieciocho de diciembre de dos mil ocho⁴, **CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS** contesta la demanda en los siguientes términos:

⁴ Ver fojas 164.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- Niega haberse coludido con los codemandados para despojar al demandante de su propiedad.
- El acto jurídico mediante el cual adquirió el inmueble sub materia, fue totalmente legal, incluso el recurrente hizo las verificaciones a nivel registral.
- El recurrente es un tercero adquirente de buena fe registral, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil.
- Que su transferente le haya otorgado en compraventa al poco tiempo de haber adquirido el inmueble, es parte de la libertad de contratar.
- Según el artículo VIII del Reglamento de Registros Públicos, “la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.
- Sí sabía que el inmueble sub materia era ocupado por terceros, por lo que, inició un proceso de desalojo.
- Está de acuerdo en que el inmueble está signado con Jr. Sebastián Barranca N° 1452, Distrito La Victoria.

2.2. Declaración de rebeldía

Mediante resolución de fecha veinticinco de noviembre de dos mil nueve, se declaró en rebeldía a los demandados: MELISSA BEGAZO PINEDO, SOCIEDAD AGRÍCOLA SAN PABLO EN LIQUIDACIÓN SA, NIKOLIEN SUZANNE BOS y DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

3. Sentencia de Primera Instancia

El Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitió la sentencia de fecha diecisiete de diciembre de dos mil doce⁵, que declaró **fundada en parte** la demanda; en consecuencia, nula la minuta de compraventa de fecha veintisiete de marzo de dos mil siete; e **infundada** la demanda, respecto de las minutas de fechas dieciocho de junio de dos mil siete y dieciséis de octubre de dos mil ocho.

- Se acredita que el inmueble materia de litis fue adquirido en mil novecientos cincuenta por el padre del demandante.
- Al no pertenecer el inmueble citado a la SOCIEDAD AGRÍCOLA SAN PABLO, no podía ser transferido a MELISSA BEGAZO PINEDO, por constituir objeto jurídicamente imposible transferir un bien que no le pertenece.
- Respecto al fin ilícito, si bien los representantes de la referida SOCIEDAD AGRÍCOLA SAN PABLO y MELISSA BEGAZO PINEDO, fueron denunciados por delito de estelionato, esta causal no alcanza a los dos posteriores adquirentes CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS y DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS.
- No se encuentra acreditado que la segunda y tercera transferencia hayan sido celebradas con conocimiento de la circunstancia descrita; por lo que se encuentran protegidos por la buena fe registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil.
- No habiendo acreditado que los dos últimos adquirentes conocían de la inexactitud de los registros, la nulidad del primer acto de disposición, no les alcanza.

⁵ Ver fojas 373.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

4. Recurso de apelación:

Mediante escrito de fecha dieciséis de marzo de dos mil trece⁶, PEDRO ATILIO MILICICH SÁNCHEZ, interpone recurso de apelación contra la referida sentencia; bajo los siguientes argumentos:

- No se tuvo en cuenta que entre la primera y segunda transferencia del inmueble sub litis, transcurrieron apenas dos meses; por lo que MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO (primera adquirente) no usó ni disfrutó del inmueble, el cual se encontraba ocupado por SIXTO JOAQUÍN GONZÁLES REYES (inquilino del demandante).
- No se tuvo en cuenta que el codemandado CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS fue denunciado en otras oportunidades ante el Ministerio Público y le fueron instaurados procesos penales por los mismos hechos materia de proceso, con lo cual se acredita su *modus operandi* para apropiarse de inmuebles ajenos.
- A la fecha en que el codemandado DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS adquirió el inmueble, en Registros Públicos se encontraba inscrita la anotación de apelación por denegatoria de inscripción de título, por lo que tal hecho demuestra que existían irregularidades sobre los actos de disposición realizados sobre dicho bien, por lo que, el citado codemandado no actuó de buena fe.
- A pesar de que el codemandado DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS tenía conocimiento del proceso de desalojo que se interpuso contra su arrendatario, inscribió su título de adquisición en el registro, lo cual acredita que actuó de mala fe.

⁶ Ver fojas 427.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

5. Sentencia de Vista

La Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por sentencia de vista de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete⁷, **revocó** la sentencia apelada en el extremo que declaró infundada la demanda; y reformándola, declaró **fundada** la demanda en el extremo anotado; con lo demás que contiene; bajo los siguientes fundamentos:

- En el *primer acto de disposición* del inmueble sub litis, el representante del propietario registral SOCIEDAD AGRÍCOLA SAN PABLO SA, participó en dicho acto con un poder falso y la adquirente MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO nunca acreditó el pago del precio de venta pactado, tampoco verificó que el bien se encontraba ocupado por un tercero.

- *Respecto al segundo acto de disposición* del inmueble, el comprador CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS no acreditó el pago del precio de venta, ya que según la escritura pública no se exhibió ningún medio de pago; a su vez, el referido comprador tampoco verificó que el bien se encontraba ocupado por un tercero, lo que constituye una negligencia inusual de quien siendo comprador de un inmueble no indague, sobre su estado o situación.

- Solo transcurrieron dos (02) meses entre la adquisición por escritura pública de MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO (diecinueve de abril de dos mil siete) y la adquisición por escritura pública de CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS (veinte de junio de dos mil siete), lo que revela una maniobra para

⁷ Ver fojas 933.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

continuar con los actos de disposición con la finalidad de ser protegidos por la buena fe registral.

- Estos elementos corroboran que el segundo acto de disposición también fue ficticio y con el único fin de obtener protección legal, al amparo de la fe pública registral; por tanto, es nulo, bajo las causales de los numerales 4) y 5) del artículo 219 del Código Civil.

- En el *tercer acto de disposición*, el comprador DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS, tampoco acreditó el pago del precio de venta, al no haberse exhibido medio de pago, según la escritura pública; a su vez, los celebrantes son familiares, uno de los transferentes es hermano del adquirente y la otra transferente, cuñada del adquirente.

- El demandado CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS antes de transferir el bien, conocía que el demandante reclamaba la propiedad, conforme a la carta notarial que le fue cursada.

- Estas circunstancias evidencian que el *tercer acto de disposición* tuvo por finalidad tener bajo control y dominio del entorno familiar el inmueble adquirido de manera irregular y consumir el despojo del bien que pertenece al demandante; por tanto, es nulo, bajo las causales de los numerales 4) y 5) del artículo 219 del Código Civil.

- Los actos jurídicos registrados en la partida registral del inmueble son igualmente nulos.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha once de enero de dos mil diecinueve⁸, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS**; por las siguientes causales:

a) Infracción normativa del inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Señala que la sentencia de vista adolece de una motivación cualificada, en este caso la Quinta Sala Civil le priva del derecho de la propiedad sin prueba alguna que desvirtúe la buena fe, la Sala Superior se ha basado en suspicacias al mencionar que no aparece un medio de pago en la escritura de transferencia; por tanto, la venta es falsa o que al haberse transferido el inmueble a su hermano ésta carece de efectos jurídicos.

b) Inaplicación del artículo 2014 del Código Civil. Refiere que la norma es clara al determinar que, quien de buena fe adquiere un inmueble que aparece registrado, no es alcanzado por la nulidad que posteriormente pueda recaer sobre la forma como adquirió el transferente; alega que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Agrega que, el principio de la buena fe registral prevalece frente a vicios o defectos encontrados en actos jurídicos; en consecuencia, el casante actuó con buena fe registral, con una conducta acorde a los principios de publicidad y de legitimación, los cuales son recogidos en los artículos 2012° y 2013° del Código Civil, respectivamente.

⁸ Ver fojas 109 del cuaderno de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida transgrediendo las normas cuya infracción normativa se denuncian.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- El recurso ha sido declarado procedente por infracción de normas de derecho procesal, así como por infracción de normas de derecho material; correspondiendo pronunciarnos, en primer lugar, conforme a lo prescrito por el artículo 388° del Código Procesal Civil, sobre las infracciones procesales, las que deberán entenderse como principales dados sus efectos anulatorios, si es que fuesen amparadas. Resultando pertinente pronunciarse, respecto de las infracciones materiales, si es que previamente se desestiman las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas si coexisten con las procesales.

SEGUNDO.- En torno a la garantía de la motivación de las resoluciones judiciales, el Tribunal Constitucional, ha referido: “6. Entre otros aspectos, el contenido constitucionalmente protegido del derecho fundamental a la debida motivación puede enfocarse, de un lado, desde una perspectiva interna, que implica el análisis de la corrección lógica y la coherencia narrativa del razonamiento que permite concatenar las premisas normativa y fáctica y la respectiva decisión o fallo; y, de otro, desde una perspectiva externa, que implica evaluar la corrección constitucional de las



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

interpretaciones y argumentos que permiten sostener las premisas normativa y fáctica (cfr. Sentencia 0728-2008-PHC, fundamento 7 b. y c)⁹.

TERCERO. - En el presente proceso, quien en vida fue PEDRO ATILIO MILICICH SÁNCHEZ, afirmó ser propietario del inmueble sub litis, al haberlo heredado de su padre, quien a su vez lo adquirió en mil novecientos cincuenta de sus anteriores propietarios quienes a su vez lo adquirieron de la SOCIEDAD AGRÍCOLA SAN PABLO SA, en mil novecientos cuarenta y seis. Alega que las (tres) transferencias sobre el inmueble de su propiedad celebradas entre los años dos mil siete y dos mil ocho, son nulas, al transferir un inmueble que ya había sido vendido y que los demandados se valieron de transferencias ficticias para despojarlo de su propiedad. A su vez, el demandado CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS (único demandado que contestó la demanda), afirmó que él adquirió el inmueble amparado en la buena fe registral, prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

CUARTO. - Absolviendo las infracciones a que se contrae el ítem III, acápite a, relativo a la falta de motivación de la sentencia de vista, al privarle de su derecho de propiedad en base a suspicacias y no a pruebas que desvirtúen su buena fe; en primer lugar, conviene señalar que lo que el recurrente ha denominado “suspicias” (de la sentencia recurrida) refiriéndose a la falta de exhibición de medio de pago en las transferencias, así como la relación de hermanos entre los celebrantes del acto jurídico; en realidad, se tratan de *indicios*, que de acuerdo al artículo 276 del Código Procesal Civil, permiten al Juez llegar a la certeza del hecho materia de controversia. Estos indicios sirven de base a los razonamientos conclusivos acerca de la prueba de un

⁹ EXP. N.° 04101-2017-PA/TC, Lima seis de febrero de dos mil dieciocho, fundamento 6.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

hecho y constituyen una técnica probatoria válida, sobre todo para la verificación de causales de nulidad de acto jurídico como las aquí planteadas.

QUINTO.- En lo concerniente a la falta de motivación de la sentencia recurrida y vistos los fundamentos expuestos por la Sala Superior, se observa que ella sí cumplió con motivar la decisión arribada en forma debida. En efecto, en su considerando sexto, el Colegiado Superior, expuso que en el *primer acto de disposición*, el propietario registral SOCIEDAD AGRÍCOLA SAN PABLO SA, participó en el acto con poder falso y la adquirente MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO, nunca acreditó el pago del precio de venta ni verificó que el bien se encontraba ocupado y que lo propio ocurrió en el *segundo acto de disposición*, en el que CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS (comprador) no acreditó el pago del precio ni verificó que el bien se encontraba ocupado por un tercero, lo cual resulta una negligencia inusual, siendo lo normal que el comprador de un inmueble indague (antes) sobre el estado y situación del bien. A su vez, en su fundamento jurídico sétimo, agregó que transcurrieron apenas dos (02) meses, desde que MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO adquirió el bien por escritura pública hasta que lo transfirió por el mismo instrumento en favor de CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS. Finalmente, en lo que respecta a la escritura pública de compraventa del dieciséis de octubre de dos mil ocho (*tercer acto de disposición*), la Sala Superior observó que en dicho acto de transferencia el adquirente DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS no exhibió medio de pago, que entre el vendedor y el comprador existe una relación familiar de hermanos y que a pesar de que el demandante comunicara al demandado CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS, este último procedió a venderlo.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

SEXTO.- Los fundamentos expuestos por la Sala Superior, le permitieron concluir que los demandados realizaron los actos de disposición para crear un tracto sucesivo ficticio, obtener la protección legal (registral) para los sucesivos adquirientes, tener el inmueble bajo control y dominio del entorno familiar, con el propósito de despojar al demandante de su propiedad.

SÉTIMO.- Absolviendo la infracción material a que se contrae el ítem III, acápite b, es de verse que los argumentos del recurrente se dirigen esencialmente a cuestionar que la buena fe registral que le asistiría no fue desvirtuada al no probarse que conocía la inexactitud del registro y que una eventual nulidad del título de su transferente no afecta su adquisición al amparo del artículo 2014 del Código Civil.

OCTAVO.- La Corte Suprema de la República en la ejecutoria suprema recaída en la Casación N° 3187-2013, en su fundamento jurídico décimo, estableció: “(...) los principios registrales invocados, así como el derecho de propiedad del artículo 923 del Código Civil, alegado por la recurrente respecto del predio sub materia queda desvirtuado, tanto más, si se tiene en cuenta que debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble y estando a los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo (...)”.

NOVENO.- Esta Sala Suprema no puede dejar de observar que para analizar la sentencia recurrida, cuyo pronunciamiento versará sobre el *segundo y tercer acto de disposición* del bien, resulta esencial considerar el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

contexto dentro del cual se desarrolla la cadena de transmisiones. En efecto, la presente casación se encuentra limitada dentro de los márgenes planteados por el recurrente, y, por tanto, por la resolución de vista, que declaró nulos los actos jurídicos contenidos en los contratos de compraventa del dieciocho de junio de dos mil siete y del dieciséis de octubre de dos mil ocho; sin embargo, atendiendo a que en el presente proceso se pretende la nulidad de tres actos jurídicos, no puede soslayarse el punto de inicio de esta cadena de transferencias, cuya nulidad se pretende.

DÉCIMO.- En tal contexto, se aprecia que en la demanda se planteó la nulidad de tres actos jurídicos de compraventa, el primero de los cuales fue posible debido a una inicial falsificación de poder de representantes de la empresa SOCIEDAD AGRÍCOLA SAN PABLO SA, para disponer de un inmueble (sub litis) que ya había sido vendido en mil novecientos cuarenta y seis. Este antecedente, del cual existe suficiente evidencia en autos, posibilitó que se realice el *primer acto* de disposición de un inmueble que ya era propiedad del demandante.

DÉCIMO PRIMERO.- En autos ha quedado comprobado que luego de falsificar el poder de representación, la SOCIEDAD AGRÍCOLA SAN PABLO SA EN LIQUIDACIÓN, mediante contrato de compraventa elevado a escritura pública el diecinueve de abril de dos mil siete, transfirió el inmueble a MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO, sin que se haya exhibido ningún medio de pago del precio de venta y sin que los celebrantes hayan comprobado que el inmueble se encontraba ocupado por un tercero; a raíz de ello, como quedó expuesto en su oportunidad por el *A-quo*, quienes falsificaron el poder de representación de la referida sociedad y la primera adquiriente MELISSA IRIS BEGAZO PINEDO,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

fueron denunciados penalmente por los delitos contra el patrimonio y falsedad genérica.

DÉCIMO SEGUNDO.- Como quiera que los demandados CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS (segundo adquirente) y DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS (tercer adquirente) no fueron denunciados penalmente, no puede dejar de considerarse, como fue expresado por la Sala Superior, que los citados demandados quienes participaron como adquirentes en el *segundo y tercer* acto de disposición del inmueble, respectivamente -al igual que en el primer acto de disposición- tampoco exhibieron ningún medio de pago, pero, además -lo más importante- no comprobaron que el inmueble objeto de transferencia se encontraba ocupado por un tercero, lo cual contraviene la diligencia ordinaria mínima que impone al comprador la verificación del estado actual del bien que adquiere y, principalmente, quién o quiénes ostentan la posesión del mismo y en qué calidad; tales factores desvirtúan la presunción de la buena fe registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil; circunstancias que determinan que los citados demandados no hayan obrado de buena fe.

DÉCIMO TERCERO.- El Colegiado Superior, abundando en su fundamentación, expuso otros indicios dirigidos a desvirtuar que los referidos demandados hayan obrado de buena fe: i) el tiempo transcurrido entre la primera y segunda transferencia del inmueble, fue de apenas dos meses; ii) el demandado CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS, a pesar de haber sido notificado por carta notarial del veintisiete de junio de dos mil ocho, por el demandante sobre su derecho de propiedad, posteriormente realizó el tercer acto de disposición mediante escritura pública del dieciséis de agosto de dos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

mil ocho, y, iii) el precitado tercer acto de disposición fue realizado por el demandado CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS (y *cónyuge* NIKOLIEN SUZANNE BOS) en favor de su hermano DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS, evidenciando en los demandados la finalidad tener bajo control y dominio del entorno familiar el inmueble adquirido de manera irregular y consumir el despojo del bien que pertenece al demandante.

DÉCIMO CUARTO.- A juicio de este Supremo Tribunal, los fundamentos expresados en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la sentencia de vista, encuentran suficiente sustento para desvirtuar la presunción legal relativa de la buena fe registral prevista en el ya citado artículo 2014 del Código Civil; de ahí que la protección que irradia este principio registral no alcance a la adquisición de los demandados CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS y DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS; por consiguiente, el *segundo acto de disposición* contenido en el contrato privado de compraventa del dieciocho de junio de dos mil siete (y escritura pública del veinte de junio de dos mil siete), que otorga MELISSA BEGAZO PINEDO a favor de CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS, así como el tercer acto de disposición contenido en la escritura pública de compraventa del dieciséis de octubre de dos mil ocho, que otorgan CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS y NIKOLIEN BOS a favor de DIEGO ANTONIO GUIZADO SALINAS, incurren en las causales de nulidad previstas en los incisos 4) y 5) del Código Civil. En consecuencia, las infracciones procesales y la infracción material denunciada en el ítem III, deben ser desestimadas.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 801-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

VI. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha nueve de enero de dos mil dieciocho, interpuesto por CARLOS MANUEL GUIZADO SALINAS; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Pedro Atilio Milicich Sánchez, sobre nulidad de acto jurídico. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Dsz/Lva