



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Existe motivación insuficiente cuando las premisas fácticas que sustentan la decisión no han sido confrontadas con el material probatorio.

Lima, veintiuno de marzo de dos mil diecinueve

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil ciento noventa y cinco de dos mil dieciocho, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante, **Elizabeth Dina Velazco Hinojosa** (fojas mil ciento ochenta y cuatro), contra la sentencia de vista, de fecha cuatro de octubre de dos mil diecisiete, emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (fojas mil ciento veintiuno), que **confirmó** la sentencia contenida en la resolución número sesenta, de fecha primero de julio de dos mil dieciséis (fojas ochocientos noventa y cuatro), **en el extremo** que declaró **infundada** la demanda en relación a la pretensión de nulidad de la escritura pública que contiene el Contrato de Compraventa de fecha diecisiete de enero de dos mil ocho e **infundada** la pretensión de cancelación del Asiento C00003, en donde quedó inscrito dicho acto jurídico.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

sentido, se advierte que mediante escrito de fecha siete de abril de dos mil ocho (fojas cuarenta y cuatro a cincuenta y siete), subsanado mediante escrito de fecha diecisiete de abril de dos mil ocho (fojas sesenta y nueve a setenta y uno), Elizabeth Dina Velazco Hinojosa, interpuso demanda de nulidad de acto jurídico, en contra de Motores Fabián E.I.R.L., Susana Otilia López Fallaque y Roberto Hernán Campos Crespo, a fin de que se declare la **nulidad** del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha veintiuno de noviembre de dos mil siete, respecto del inmueble constituido por el lote de terreno N.º 13 de la manzana “E”, con frente a la Calle 5, de la Urbanización Casuarinas Sur, segunda etapa, inscrito en la Partida N.º 1160 0004 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; asimismo, solicitó la **nulidad** del contrato de compraventa celebrado por Escritura Pública de fecha diecisiete de enero de dos mil ocho, respecto del mismo inmueble; y, como **pretensiones accesorias**, solicitó la cancelación de los asientos registrales donde se inscribieron las referidas compraventas. Como fundamentos de su demanda sostuvo los siguientes argumentos:

- Al presentar su solicitud al Registro de Propiedad Inmueble de Lima para la inscripción de la sub división del lote de terreno N.º 13 de la manzana “E” de la Urbanización Casuarinas Sur, segunda etapa, de un área de 643 m², inscrito en la Partida N.º 11600004, del cual es propietaria, tomó conocimiento que se habían inscrito en los Asientos C00002 y C00003 las compraventas cuya nulidad solicita.
- Respecto al primer acto jurídico, refiere que Luis Felipe Seminario Véliz, en representación de Motores Fabián E.I.R.L., actuando maliciosamente y de mala fe, **suplantó a su persona**, confeccionó la Minuta de Compraventa de fecha veinte de noviembre de dos mil siete y falsificó su firma, pues aparece dando en venta real y enajenación perpetua a favor de Motores Fabián E.I.R.L. el inmueble antes mencionado, por el precio de diecinueve mil dólares americanos (USD



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

19,000.00); no obstante que, dicha empresa ha sido constituida para dedicarse a las actividades vinculadas a la compraventa de motores en general y comercialización de repuestos con un capital social solo de tres mil quinientos soles (S/ 3,500.00).

- Del mismo modo, refiere que esta misma persona ha sorprendido al notario Mujica Barreda y se ha suplantado a su persona en la firma e impresión dactilar en la escritura pública, habiéndose presentado un documento de identidad falsificado; actos que constituyen la comisión de los delitos de estafa, falsificación de firma y falsedad ideológica; por los cuales Seminario Véliz y sus cómplices ya habrían sido denunciados en seis oportunidades.
- Asimismo, por las razones expuestas, solicitó la nulidad de la Escritura Pública de fecha diecisiete de enero de dos mil ocho, celebrada entre Motores Fabián E.I.R.L. y la sociedad conyugal conformada por Susana Otilia López Fallaque y Roberto Hernán Campos Crespo.
- Finalmente, solicitó que Motores Fabián E.I.R.L. la indemnice con la suma de cien mil dólares americanos (USD 100,000.00) por los daños y perjuicios que le han irrogado, al no haber logrado la inscripción de la sub división del inmueble de su propiedad con la finalidad de vender uno de los sub lotes y de construir el otro.

2. Sentencia de primera instancia

Tramitada la demanda según su naturaleza, el *A quo*, mediante sentencia de fecha primero de julio de dos mil dieciséis (fojas ochocientos noventa y cuatro), declaró **fundada en parte** la demanda; en consecuencia, declaró **nulo** y sin efectos legales el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Compraventa de fecha veintiuno de noviembre de dos mil siete, otorgada supuestamente por la demandante a favor de la codemandada, Motores Fabián E.I.R.L.; asimismo, canceló la inscripción del Asiento Registral C00002 del rubro títulos de dominio de la Partida N.º 11600004



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, donde fue inscrita dicha compraventa; **infundada** la demanda en relación a la pretensión de nulidad de la escritura pública que contiene el Contrato de Compraventa de fecha diecisiete de enero de dos mil ocho, en consecuencia **infundada** la pretensión de cancelación del Asiento C00003, en donde quedó inscrito dicho acto jurídico; y, **fundada** la demanda en cuanto a la pretensión indemnizatoria; por tanto, ordenó que la codemandada, Motores Fabián E.I.R.L. cumpla con pagar a favor de la demandante la cantidad ascendente a ochenta mil dólares americanos (USD 80,000.00) por daño emergente y de veinte mil dólares americanos (USD 20,000.00) por daño moral, haciendo un total de cien mil dólares americanos (USD 100,000.00) por todo concepto de indemnización de daños y perjuicios. Como fundamentos de su decisión sostuvo los siguientes argumentos:

- Que luego de haber sometido la Escritura Pública de fecha veintiuno de noviembre de dos mil siete, a una pericia grafotécnica y dactiloscópica, se ha llegado a la conclusión que la impresión digital que se tuvo a la vista no proviene del índice derecho de la persona a quien se le atribuye, esto es, a la demandante, Elizabeth Dina Velasco Hinojoza; asimismo, las firmas contenidas tanto en la minuta, como en la escritura pública, no provienen de su puño gráfico; por lo que, ha quedado probado que el inmueble materia de la demanda fue transferido a favor de la empresa codemandada, Motores Fabián E.I.R.L., bajo actos ilícitos, sin que la demandante, única propietaria del inmueble, haya intervenido como vendedora o consentido dicha transferencia, toda vez que, se ha falsificado burdamente su firma y suplantado su identidad; quedando, por tanto, probada la nulidad de este contrato.
- En relación a la pretensión acumulada de nulidad de acto jurídico, constituido por el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha diecisiete de enero de dos mil ocho, mediante la cual



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

la empresa codemandada Motores Fabián E.I.R.L. transfirió en venta real a los codemandados, la sociedad conyugal conformada por Susana Otilia López Fallaque y Roberto Hernán Campos Crespo, se debe tener en cuenta el principio de buena fe pública registral, recogido en el artículo 2014, del Código Civil; por lo que, estando a la publicidad que les otorgaba el Registro a estas personas y en tanto no se ha actuado en autos elementos probatorios que demuestren que habrían tenido conocimiento de la irregular transferencia previa; en consecuencia, este extremo no se puede amparar.

- En cuanto a la pretensión de indemnización, al haberse declarado nulo el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de fecha veintiuno de noviembre de dos mil siete, por haberse demostrado que a la demandante le falsificaron la firma y le suplantarón la identidad y de esa forma ilícita se ha transferido su propiedad, quedan acreditados los daños de carácter patrimonial y extra patrimonial a la accionante, pues prácticamente se le ha quitado su propiedad.

3. Sentencia de vista

Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia, de fecha cuatro de octubre de dos mil diecisiete (fojas mil ciento veintiuno), resolvió **confirmarla** en todos sus extremos. Como sustento de su decisión señaló los siguientes fundamentos:

- No se aprecia que la actora haya sustentado su pretensión principal de nulidad de acto jurídico respecto a la compraventa celebrada entre los demandados, Motores Fabián E.I.R.L. a favor de los cónyuges Roberto Hernán Campos Crespo y Susana Otilia López, a fin de desvirtuar la presunción precisada en el artículo 2014, del Código Civil, esto es, la buena fe registral correspondiente a los últimos adquirentes, sino que, basándose únicamente en los hechos que evidencian la “ilicitud en el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

objeto y la causa” (sic) del primer contrato de compraventa no presenta probanza alguna que determine que los terceros adquirentes hayan tenido conocimiento sobre la inexactitud del Registro o haber estado en condiciones de hacerlo, aunado al hecho de que las documentales aportadas con la demanda, solo apuntan a determinar la ausencia de alguno de los presupuestos esenciales del primer acto jurídico, lo que no enerva la buena fe de la sociedad conyugal respecto a su adquisición.

4. Recurso de casación

Esta Sala Suprema, mediante resolución, de fecha ocho de junio de dos mil dieciocho (fojas cuarenta y uno del cuadernillo de casación), ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes causales, que la parte recurrente ha denunciado:

i) Infracción normativa por vulneración del debido proceso, el derecho a la motivación y tutela jurisdiccional efectiva, así como de los artículos III y VII del Título Preliminar, 121, 194 y 197, del Código Procesal Civil. Señala que la sentencia impugnada ha soslayado el caudal probatorio aportado por la recurrente con su recurso de apelación que acreditaría, fehacientemente, la inexistencia de buena fe en la celebración de la segunda transferencia cuestionada con la demanda, esto es, el contrato de compraventa otorgado por Motores Fabián E.I.R.L. a favor de sus codemandados, la sociedad conyugal conformada por Roberto Hernán Campos Crespo y Susana Otilia López Fallaque, ya que estos conocían que su vendedora Motores Fabián E.I.R.L., a la fecha de la celebración de dicha transferencia, carecía de capacidad de ejercicio por encontrarse de baja de oficio ante la SUNAT, lo cual se encuentra acreditado con el Memorándum de fecha dieciséis de enero de dos mil ocho, cursado por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

la Notaría Alfredo Paíno Scarpatti y recibida por el abogado del demandado, así como con la solicitud de devolución de la Minuta de Compraventa de fecha nueve de enero de dos mil ocho y documentos adjuntos (Kárdex 82374) formulada por el demandado, y la comunicación dirigida por la notaría, mediante la cual devuelve la minuta de compraventa, precisando la imposibilidad de extender la Escritura Pública correspondiente, ya que el RUC de la vendedora Motores Fabián E.I.R.L. se encontraba de baja de oficio ante la SUNAT, de conformidad con lo estipulado en el Decreto Legislativo N.º 943, comunicación que fue recibida por el demandado, conforme se desprende de los medios probatorios aparejados a su escrito de apelación, los cuales fueron declarados inadmisibles, mediante resolución número setenta y seis, y que desvirtuarían las consideraciones de la sentencia impugnada materia de apelación, que aplicó mecánicamente el artículo 2014, del Código Civil.

Manifiesta, además, que mediante escrito presentado el diecinueve de junio de dos mil diecisiete, ante el Colegiado Superior, solicitó la incorporación de dichos medios probatorios de oficio, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 194, del Código Procesal Civil, resolviéndose su pedido con un lacónico estese a lo resuelto en la indicada resolución número setenta y seis, sin evaluar los argumentos expresados por la recurrente para sustentar su pedido, lo cual colisiona contra el debido proceso al contener una motivación insuficiente; y, que el Colegiado Superior optó erróneamente por preferir la seguridad jurídica que consagra el artículo 2014, del Código Civil, pues al contraponerse de un lado la afectación a sus derechos constitucionales de defensa y tutela jurisdiccional efectiva, y de otro, como principios de legalidad y seguridad jurídica, debió dirimirse dicho conflicto de derechos a la luz del principio de proporcionalidad, estimando su pedido de incorporación oficiosa de las pruebas recaudadas a su escrito de apelación; por el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

contrario, al decretarse su inadmisibilidad se ha mermado su derecho de defensa, lo que ha servido para, ligeramente, hacer efectiva la presunción *iuris tantum* a que se contrae el artículo 2014, del Código Civil.

Finalmente, expresa que ha sido evidente la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, al haberse vulnerado las reglas de la valoración de la prueba, al no haberse examinado los hechos que revelan si la segunda transacción cuestionada con la demanda estuvo o no presidida por la buena fe que alega la parte demandada, motivo por el cual corresponde anular la sentencia de vista.

- ii) **Infracción normativa por inaplicación del artículo 219, inciso 4, del Código Civil.** Manifiesta que la segunda transferencia cuestionada, ha sido celebrada pese a que Motores Fabián E.I.R.L. se encontraba en situación de incapacidad de ejercicio de sus derechos, por encontrarse de baja su Registro Único de Contribuyente (RUC), conforme estaría acreditado con los anexos E y G recaudados con su escrito de apelación. Señala que, el RUC es el documento que identifica e individualiza al contribuyente, personas físicas o jurídicas, con o sin fines de lucro, el cual les permite desarrollar formalmente su actividad económica, por ello, su formal requerimiento para la celebración de cualquier transacción jurídica como la que espuriamente se realizó en relación con el inmueble de propiedad de la recurrente a través de la Notaría Vega Erausquin, omisión que configura la imposibilidad jurídica de dicho acto, siendo evidente que la transferencia cuya nulidad se procura se halla indistintamente impregnada de una u otra de las causales invocadas, al realizarse con la finalidad eminentemente ilícita, contraría a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres. Evidencia tangible de ello



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

es que la primera transferencia ha sido declarada nula en este mismo proceso por su acreditada fraudulencia, y lo es también el *iter* recorrido por Motores Fabián E.I.R.L. y la sociedad conyugal demandada para la ulterior transferencia del inmueble *sub litis* a favor de esta última, realizada con el exclusivo propósito de beneficiarse y convertir en ilusorio su derecho de legítima propietaria, valiéndose para ello del empleo abusivo del artículo 2014, del Código Civil, relativo a la buena fe pública registral; por lo que, debe anularse la sentencia impugnada y ordenarse la incorporación oficiosa del caudal probatorio presentado con su escrito de apelación, ordenándose la emisión de una nueva sentencia por la Sala Superior.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Estando a los fundamentos del recurso que nos ocupa, es necesario destacar que, el debido proceso es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Éste, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal que, su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.

Segundo.- En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5, del artículo 139, de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6, del artículo 50, e incisos 3 y 4, del artículo 122, del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por lo tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).

Tercero.- Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según ha sostenido esta Suprema Corte, *“el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la*

¹ Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso”².

Cuarto.- En ese contexto, estando a los fundamentos por los cuales se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto, corresponde determinar si, en el caso concreto, la Sala Superior ha soslayado el caudal probatorio necesario para resolver la controversia y, si como consecuencia de ello, se ha incurrido en una motivación insuficiente, vulneración del derecho de defensa y tutela jurisdiccional efectiva de la recurrente, así como un empleo abusivo del artículo 2014, del Código Civil. Para tal efecto, debe indicarse que, si bien no se encuentra dentro de la esfera de facultades de esta Corte de Casación el reexamen de los hechos y de los medios de prueba que sirvieron de sustento a la decisión emitida por las instancias de mérito, **no es menos cierto que, en algunos casos, las consideraciones fácticas de estas pueden adolecer de una arbitraria o insuficiente evaluación de la prueba derivando así en una motivación aparente, lo cual faculta a esta Sala Suprema a revisar la actividad procesal en materia de prueba a fin de resguardar que ésta sea valorada debidamente en su pertinencia, idoneidad, utilidad y licitud;** pues conforme ha establecido el Tribunal Constitucional, el derecho a probar es uno de los componentes elementales que forman parte del derecho a la tutela procesal efectiva: *“Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y*

² Casación N.º 6910-2015, de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado³”.

Quinto.- En el caso de autos, tal como se ha reseñado en los párrafos precedentes, la accionante solicita la nulidad de dos actos jurídicos: **i)** el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha veintiuno de noviembre de dos mil siete, celebrado entre la demandante y Motores Fabián E.I.R.L., a través del cual, supuestamente la demandante le transfiere a esta última los derechos y acciones del inmueble constituido por el lote de terreno N.º 13, de la manzana “E”, Urbanización Casuarinas Sur, segunda etapa, distrito de Santiago de Surco, inscrito en la Partida N.º 11600004 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y, **ii)** el contrato de compraventa celebrado por Escritura Pública de fecha diecisiete de enero de dos mil ocho, entre Motores Fabián E.I.R.L. y la sociedad conyugal conformada por Susana Otilia López Fallaque y Roberto Hernán Campos Crespo, a través del cual esta última adquiere la propiedad del inmueble *sub litis*.

Sexto.- En cuanto al primer acto jurídico, **se ha acreditado con las pericias grafotécnicas y dactiloscópicas actuadas en autos, que la firma y la huella digital de la demandante han sido falsificadas** tanto en la minuta como en la Escritura Pública de fecha veinte de noviembre de dos mil siete y veintiuno de noviembre de dos mil siete, respectivamente; por lo que, la nulidad de dicho acto jurídico está fehacientemente acreditada. En cuanto al segundo acto jurídico, esto es, el contrato de compraventa celebrado por Escritura Pública de fecha diecisiete de enero de dos mil ocho, entre Motores Fabián E.I.R.L. y la

³ Sentencia recaída en el Expediente N.º 03097 2013- PH/ TC, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil quince, fundamento sexto.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

sociedad conyugal conformada por Susana Otilia López Fallaque y Roberto Hernán Campos Crespo, a través del cual esta última adquiere la propiedad del inmueble *sub litis*, los órganos de mérito han concluido que, al estar amparados en el principio de buena fe registral, la nulidad solicitada carece de amparo.

Séptimo.- Si bien es cierto, la Sala Superior ha considerado que la demandante no ha aportado probanza alguna que genere convicción en cuanto a la fundabilidad de lo pretendido en este último extremo; **este Tribunal no puede dejar de observar que, a su recurso de apelación, la accionante aportó elementos de prueba que tenían por objeto cuestionar la aparente buena fe registral de la sociedad conyugal demandada, los mismos que fueron rechazados de plano pese a que, aun cuando dicha institución sacrifica el derecho del verdadero propietario por razones de seguridad jurídica y de confianza en la apariencia registral, también requiere de ciertos presupuestos para su configuración, los mismos que debieron ser evaluados rigurosamente por el órgano de mérito.**

Octavo.- En efecto, la Corte Suprema, ha señalado en reiterada jurisprudencia, 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*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante⁴."

Noveno.- En ese sentido, si bien el artículo 168, del Código Civil, prevé que el acto jurídico debe ser interpretado según el principio de buena fe; atendiendo a que una de las causales invocadas por la parte demandante es el fin ilícito, la interpretación de la buena fe requerirá de la valoración de la conducta de los demandados a fin de descartar cualquier conducta deshonesta, destinada a perjudicar a la parte contraria; teniendo en cuenta que el principio contractual contenido en el artículo 1362, del Código Civil, exige un cierto grado de lealtad, honestidad y en algunas ocasiones de cooperación entre las partes, en todas las fases que comprende el contrato (negociación, celebración y ejecución), lo que supone una plena observancia a todas las circunstancias particulares que atañen a la naturaleza del contrato celebrado. En dicho contexto, resultaba razonable que la Sala Superior analice las circunstancias en las cuales la sociedad conyugal adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis*, máxime si se había acreditado en autos el actuar doloso e ilícito de aquella con la cual celebró el acto jurídico; por lo que, **la Sala Superior, en uso de sus facultades de ordenación del proceso y probatorias de oficio, en observancia de los lineamientos establecidos por el artículo 194, del Código Procesal Civil, debió incorporar este material probatorio y, de este modo, efectuar un análisis riguroso de si corresponde aplicar o no el principio de la buena fe registral, análisis vital para la controversia.**

Décimo.- Siendo ello así, debe indicarse que si bien son las partes quienes deben remitirse a la fuente de prueba para ofrecer sus medios probatorios, el citado artículo 194, del Código Procesal Civil, regula la

⁴ Casación N.º 1208-2006-Piura, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema; Casación N.º 3088-2006-Lima, Sala Constitucional y Social de la Corte Suprema; Casación N.º 3047-2007-Lima, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

facultad probatoria de oficio, en virtud del cual, **si la fuente ha sido citada en el proceso por lo menos por una de las partes, sin haberla ofrecido como medio de prueba, el juez estaría facultado a ordenar su actuación de oficio garantizando siempre el ejercicio pleno de los principios de bilateralidad y contradicción a fin de no afectar el derecho de defensa de la contraparte.** No obstante ello, el pronunciamiento inhibitorio del Colegiado Superior ha soslayado elementos de prueba importantes, cuya incorporación resultaba necesaria para hacer realidad la finalidad concreta del proceso, contemplada en el artículo II del Título Preliminar, del Código Procesal Civil, como es la de resolver el conflicto de intereses con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales de las partes; con lo cual incurre en una motivación insuficiente que constituye una clara transgresión al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, debiendo ser subsanada. En consecuencia, el recurso de casación debe ser amparado y procederse a declarar la nulidad de la decisión recurrida a fin que el Colegiado Superior expida nueva sentencia de acuerdo a las consideraciones expuestas precedentemente.

IV. DECISIÓN

Por las razones anotadas, de conformidad con el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante, **Elizabeth Dina Velasco Hinojosa** (fojas mil ciento ochenta y cuatro); en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista contenida en la resolución número ochenta y dos, de fecha cuatro de octubre de dos mil diecisiete, emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (fojas mil ciento veintiuno); y, **ORDENARON** que dicho órgano jurisdiccional dicte un nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta los lineamientos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad;



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1195-2018
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

en los seguidos por Elizabeth Dina Velasco Hinojosa, en contra de Motores Fabián E.I.R.L., Susana Otilia López Fallaque y Roberto Hernán Campos Crespo, sobre nulidad de acto jurídico; y *los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

Hhh/Mam