



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

**SUMILLA:** *El acto jurídico incurre en causal de nulidad cuando su fin no se sujeta al orden jurídico, esto es, cuando su aspecto subjetivo sea ilícito, en este caso, traducido en la mala fe con que han actuado los contratantes, donde el adquirente en su calidad de profesional le era exigible una mayor diligencia en la constatación de los datos del inmueble objeto de transferencia, como en la comprobación de la titularidad de su transferente, información que se hacía, aún más necesaria, al tratarse de un inmueble no inscrito y al figurar en la misma escritura pública la información sobre el inmediato transferente de la vendedora y de que el pago del impuesto predial tenido a la vista por el Notario Público informaba como contribuyente a la demandante.*

**Lima, veinte de septiembre de dos mil veintidós**

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

--

I. **VISTA**; la causa número quince mil quinientos veintisiete - dos mil veintiuno - Puno, en audiencia pública a través de la plataforma virtual Google Hangouts Meet llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos : Calderón Puertas – Presidente, Yaya Zumaeta, Quispe Salsavilca, Yalán Leal y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente Sentencia:

**1. Delimitación del objeto del Recurso de Casación**

En el presente proceso sobre nulidad de acto jurídico, la parte demandante, ***Jaqueline Chanda Pacori Aquisé***, con fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve ha interpuesto el Recurso de Casación obrante de fojas quinientos sesenta y seis a quinientos ochenta y cinco del expediente principal, contra la **Sentencia de Vista** contenida en la resolución número cincuenta y nueve de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, corriente de fojas quinientos veintiocho a quinientos cincuenta y cuatro del mismo expediente, **en cuanto revocó el extremo de la sentencia apelada de primera instancia** expedida mediante resolución número cuarenta y siete del siete de noviembre de dos mil dieciocho, obrante de fojas cuatrocientos quince a cuatrocientos veintinueve de los



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

autos principales, **que declaró fundada la demanda** y en consecuencia nulo el acto jurídico de compraventa y el documento que lo contiene del siete de septiembre de dos mil doce, y, **reformando** la sentencia en dicha sección **declaró infundada en parte la demanda.**

**2. Motivos casatorios que han determinado la procedencia del recurso de casación**

Mediante Auto Calificadorio de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintidós, corriente de fojas ciento ochenta y seis a ciento ochenta y nueve (doble cara) del cuaderno formado en esta Sala Suprema, se declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la accionante *Jaqueline Chanda Pacori Aquise*, por las siguientes causales:

- a) *Infracción normativa por errada interpretación del artículo 219°, incisos 3 y 4, del Código Civil.***
- b) *Infracción normativa de lo dispuesto por el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.***
- c) *Infracción normativa del artículo 139°, inciso 5, de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 122°, inciso 4, del Código Procesal Civil.***

**3. Cuestión Jurídica en Debate**

En el caso particular, el asunto jurídico en debate pasa por dos niveles de análisis: *primero*, verificar si la Sentencia de Vista ha respetado el derecho al debido proceso, a la tutela jurisdiccional efectiva, a la motivación de las resoluciones judiciales y congruencia procesal, éstas últimas como expresión del primero de los principios de la función jurisdiccional mencionados, que involucra también la valoración probatoria; y, *segundo*, y en su caso, establecer si la decisión de la instancia superior de carácter revocatorio parcial de la sentencia impugnada que



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

declaró fundada la demanda, ha sido el resultado de una correcta interpretación de las normas contenidas en el artículo 219°, numerales 3 y 4, del Código Civil.

**II. CONSIDERANDO:**

***Antecedentes relevantes del proceso judicial***

**PRIMERO.**- La absolución de las denuncias planteadas en el recurso de casación, hace pertinente contextualizar el caso particular con la cita y breve recuento de los actos trascendentales vinculados con el desarrollo de la presente causa judicial. Así tenemos:

**1.1. Acto postulatorio de la demanda**

El diez de octubre de dos mil trece, ***Jaqueline Chanda Pacori Aqise*** acude al órgano jurisdiccional interponiendo demanda sobre ***nulidad de acto jurídico***, obrante de fojas treinta y siete a cuarenta y ocho del expediente principal, subsanado por escrito corriente de fojas cincuenta y cuatro a cincuenta y seis del mismo expediente, planteando el siguiente **petitorio**:

- *Pretensión principal:*

La nulidad de los actos jurídicos de compraventa sucesivos contenidas en las Escrituras Públicas siguientes: **1)** N° 4703, del once de junio de dos mil doce, celebrado entre Jaqueline Chanda Pacori Aqise a favor de Alexander Wili Cuno Pacha; **2)** N° 7225, del tres de septiembre de dos mil doce, celebrado entre Alexander Wili Cuno Pacha a favor de Briseida Chacón Roselló; y, **3)** N° 7438, del siete de septiembre de dos mil doce, celebrado entre Briseida Chacón Rosello a favor de Francisco Condori Iquise.

- *Pretensión accesoria:*



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

La nulidad de las Escrituras Públicas que contiene los actos jurídicos antes citados, por las causales previstas en los incisos 3, 4, 5, 7 y 8 del artículo 219° del Código Civil.

Se sustenta el petitorio argumentándose principalmente que: **a)** es legítima propietaria del bien inmueble Parcela N° 33 del pre dio rústico denominado Wiñay Paccocha, ubicado en el sector de Cuichaca, distrito de Cabana, Provincia de San Román, departamento de Puno. Como vendedora de libros desde hace más de diez años adquirió el inmueble de sus anteriores propietarios Epifania Quispe Mamani y Mario Ticona Quispe, el veintiséis de noviembre de dos mil once, mediante acto celebrado ante Notario Público Roger Salluca Huaraya, siendo que a principios del año dos mil doce conoce al demandado Alexander Wili Cuno Pacha y entablan una amistad cercana, quien por la relación amical convence a la demandante para que le transfiera su propiedad a fin de solicitar un préstamo a una entidad bancaria, suscribiendo la Escritura Pública a favor de Alexander Wili Cuno Pacha, pero con el compromiso de que en el plazo perentorio de dos meses pasaría a restituir el inmueble, motivo por el cual se suscribió un contradocumento en la misma fecha en que se transfirió la propiedad, no habiéndose abonado dinero alguno por la compraventa del inmueble, debido a que la venta era simulada; **b)** después de la transferencia simulada el demandado Alexander Wili Cuno Pacha le refirió que tenía algunos problemas en su casa de Lima por lo que debía viajar y pronto regresaría, volviendo al poco tiempo con un vehículo y refirió que lo compró para trabajar y que ya había transferido el predio a Briseida Chacón Rosello, mediante Escritura Pública del tres de septiembre del dos mil doce, quien a su vez también transfirió el inmueble, actuando de mala fe a sabiendas que existía un contradocumento y del engaño del cual fue objeto la demandante. La nueva adquirente Briseida Chacón Rosello, sabiendo que su transferente vendió un inmueble ajeno lo transfirió a Francisco Condori Iquise, quien refiere ser adquirente de buena fe; y, **c)** las causales están enumeradas en el artículo 219° de Código Civil, en el presente caso al momento de suscribir la Escritura Pública ficticia a favor del primer demandado, la recurrente suscribió un contradocumento a fin de garantizar que la supuesta venta nunca se realizó, ya que el adquirente no pagó precio alguno, cuyo hecho se corrobora con el contradocumento de fecha



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

once de junio de dos mil doce, en el aparece firma y huella digital, tanto de la suscrita como del demandado Alexander Wili Cuno Pacha.

**1.2. Formulación de los contradictorios y declaración de rebeldía**

**1.2.1.** El codemandado, **Alexander Wili Cuno Pacha**, absuelve el traslado de la demanda mediante escrito presentado el dieciséis de enero de dos mil catorce, corriente de fojas setenta y seis a ochenta y tres de los autos principales, solicitando que ésta sea declarada infundada.

Se fundamenta la contestación en los siguientes argumentos principales: **a)** la transferencia del inmueble fue legal, ya que nunca existió dolo ni mucho menos fue ficticia; **b)** se realizaron legalmente las respectivas Escrituras Públicas y el recurrente ha dispuesto del derecho de propiedad con las facultades que se le confiere como propietario del bien inmueble materia de controversia, actos jurídicos que fueron realizados de forma onerosa mas no gratuita como indica la demandante, y no se realizó con el ánimo de perjudicar a terceros; y, **c)** como consta de la Escritura Pública N° 4703, la transferencia fue celebrada entre la demandante y el primer demandado, el once de junio de dos mil once, por lo que no puede aseverar que existe un perjuicio. No se puede afirmar que existe una simulación absoluta, dado que al momento de celebrar el acto jurídico la vendedora recibió la totalidad del dinero y, en consecuencia, es evidente que no existe acto jurídico que incurra en causal de simulación absoluta

**1.2.2.** El codemandado, **Francisco Condori Iquise**, por escrito presentado el diecisiete de enero de dos mil catorce, obrante de fojas ciento quince a ciento diecinueve de la causa principal, absuelve la demanda, pretendiendo que ésta sea declarada improcedente y/o infundada.

Expone como argumentos de defensa que: **a)** adquirió la Parcela N° 33, denominada Wiñay Paccocha, de su anterior propietaria Briseida Chacón Rossello, bajo contrato de compraventa elevado a Escritura pública el siete de septiembre de dos mil doce; **b)** jamás tuvo conocimiento de los hechos que expone la actora y



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

adquirió el inmueble de buena fe, porque estaba en oferta y publicado en el periódico de circulación Regional Correo, el cual le brindó confianza y garantía para la adquisición del terreno; **c)** la adquisición del terreno contiene todos los requisitos válidos y legales que establece el ordenamiento civil, tal es así que el Notario Público no realizó ninguna observación al respecto; **d)** desde la adquisición del terreno entró en posesión inmediata, realizando plantaciones de productos nativos en casi la totalidad del bien, por casi dos años consecutivos, siendo legal y de buena fe la adquisición; **e)** el acto jurídico por el cual adquiere el terreno, contenido en la Escritura Pública del siete de septiembre de dos mil doce, contiene todos los requisitos legales para su validez, y la demandante al pedir su nulidad no sustenta ninguna de las causales del artículo 219° de Código Civil, por lo que debe de declararse improcedente la demanda; y, **f)** viene pagando el impuesto predial, no teniendo ningún problema en la conducción del predio, por lo que debe respetarse su propiedad.

**1.2.3.** Por resolución número seis del dieciséis de mayo de dos mil catorce, obrante de fojas ciento treinta a ciento treinta y dos de los autos principales, se declaró rebelde a la codemandada Briseida Chacón Roselló, respecto del trámite de absolución de la demanda.

**1.3. Sentencia de primera instancia**

Mediante **resolución número cuarenta y siete** de fecha siete de noviembre de dos mil dieciocho, obrante de fojas cuatrocientos quince a cuatrocientos veintinueve del expediente principal, el Tercer Juzgado Civil -Sede Juliaca- de la Corte Superior de Justicia de Puno, emite **sentencia** declarando **fundada la demanda** y, en consecuencia, **(i)** Nulo el acto jurídico de compraventa de fecha once de junio de dos mil doce, celebrado por Jacqueline Chanda Pacori Aquisé a favor de Alexander Wili Cuno Pacha, de la Parcela N° 33 del predio rústico denominado Wiñay Paccocha, ubicado en el sector de Cuichaca, distrito de Cabana, Provincia de San Román, departamento de Puno, por las causales contenidas en los incisos 1, 3, 4, 5, 7 y 8 del artículo 219° del Código Civil; **(ii)** Nula la Escritura Pública N° 4703, que contiene acto jurídico descrito; **(iii)** Nulo el acto



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

jurídico de compraventa de fecha tres de septiembre de dos mil doce, celebrado por Alexander Wili Cuno Pacha a favor de Briseida Chacón Rosello, respecto de la misma Parcela N° 33 del predio rústico denominado Wiñay Paccocha, por las causales contenidas en los incisos 1, 3, 4, 5, 7 y 8 del artículo 219° del Código Civil; **(iv)** Nula la Escritura Pública N° 7225, que contiene acto jurídico de compraventa mencionado; **(v)** Nulo el acto jurídico de compraventa de fecha siete de septiembre de dos mil doce, celebrado por Briseida Chacón Rosello a favor de Francisco Condori Iquise, de la Parcela N° 33 del predio rustico denominado Wiñay Paccocha, por las causales contenidas en los incisos 1, 3, 4, 5, 7 y 8 del artículo 219° del Código Civil; y, **(vi)** Nula la Escritura Pública N° 7438, que contiene el acto jurídico de compraventa referido.

El Juzgado de instancia fundamenta la decisión en base a los siguientes razonamientos: **i)** la actora manifiesta ser legítima propietaria del bien inmueble ubicado en la Parcela N° 33 del predio rustico denominado Wiñay Paccocha, acreditándolo mediante Testimonio de Escritura Pública del veintiséis de noviembre de dos mil once. Si bien ha vendido el predio al demandado Alexander Wili Cuno Pacha, dicho acto jurídico ha sido enteramente simulado, al haberse suscrito un contradocumento donde se aprecia que el once de junio de dos mil once las partes declaran que han celebrado un acto simulado en su integridad, hecho del cual el supuesto comprador tiene pleno conocimiento. El demandado Alexander Wili Cuno Pacha en su contestación no ha contradicho la existencia de tal documento, limitándose a manifestar que ha sido coaccionado por la familia de la demandante para que lo firme, conforme a la copia legalizada del escrito de fecha veinticinco de noviembre de dos mil doce presentado ante la Comisaría de Santa Rosa, por lo que el Juzgado analizando dicho documento advierte que sobre el mismo no se verifica trámite alguno ni solicitud por parte del supuesto agraviado, presumiendo entonces que tales hechos no se han producido, y menos que se admita que ha firmado a golpes el contradocumento, ya que no existe denuncia alguna por supuestas lesiones graves que le habrían causado al momento de obligarlo a firmar. Ello determina que el acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 4703 a favor de Alexander Wili Cuno Pacha, adolece de nulidad, comprobándose la existencia de objeto jurídicamente imposible, toda vez que el



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 15527-2021**  
**PUNO**

demandado teniendo pleno conocimiento que había suscrito un contradocumento no se encontraba en la aptitud legal de disponer del bien como propietario, resultando un imposible jurídico la enajenación. De este modo también se establece que el mismo contenía un fin ilícito, al venderse un bien cuya titularidad no la tenía a plenitud, así como la existencia de simulación absoluta y las demás causales de cuando la ley lo declara nulo y la nulidad virtual o tácita, bajo estas mismas consideraciones; **ii)** respecto a la nulidad de la Escritura Pública N° 4 703 suscrita por Jaqueline Chanda Pacori Aquisé a favor de Alexander Wili Cuno Pacha, incurre en causal de nulidad ya que el demandado Alexander Wili Cuno Pacha actuó en forma dolosa, al suscribir una compraventa en forma simulada. Además, el juzgado ordenó en el Acta de Audiencia Especial la toma de muestras de la demandante y de Alexander Cuno Pacha, siendo que mediante Informe pericial se concluyó que de las muestras cuestionadas (cinco CD) en cada una de ellas coincide la voz del demandante y de Alexander Wili Cuno Pacha, reconociendo que la Escritura Pública N° 4703 es simulada; **iii)** en cuanto a la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 7225, suscrita por Alexander Wili Cuno Pacha a favor de Briseida Chacón Rosello, por las causales demandadas, hubo imposibilidad jurídica para disponer a título de propietario por Alexander Wili Cuno Pacha, a quien se le transfiere mediante acto simulado, corroborado con las conversaciones telefónicas realizadas, determinándose por pericia la voz del demandado Alexander Wili Cuno Pacha, conversaciones que coinciden en la entonación y timbre de su voz con la muestra de comparación fonográfica. En tales audios se aprecian básicamente conversaciones referidas a que el demandado Alexander Cuno Pacha reconoce que no podía vender el bien inmueble, ya que la compraventa realizada fue por simulación absoluta; y, **iv)** en cuanto a la nulidad por las mismas causales respecto del acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 7438, celebrado por Briseida Chacón Rosello a favor de Francisco Condori Iquise, se tiene presente el tracto sucesivo analizado, advirtiéndose que sistemáticamente se procede a vender el predio, esto es el tres de septiembre de dos mil doce Alexander Wili Cuno Pacha vende el predio a Briseida Chacón Roselló, esta última a los cuatro días de haberlo adquirido vende el predio a Francisco Condori Luque, situación que en la práctica judicial se realiza con el propósito de aparentar la presencia de un tercero de buena fe, pues



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

normalmente se adquiere un inmueble de manera perpetua o por un tiempo prolongado, lo que no ha venido ocurriendo en el caso de autos, corroborando estas actitudes la existencia de las causales demandadas. Si bien se advierte que el comprador demandado Francisco Condori Iquise habría obrado de buena fe en la compra del predio, puede hacer valer su derecho en otro proceso y bajo la pretensión correspondiente; y, **v)** corresponde declarar la nulidad de los actos jurídicos contenidos en las Escrituras Públicas N° 4703, N° 7225 y N° 7438, en aplicación del artículo 87° del Código Procesal Civil, pues resulta claro que como consecuencia de la declaración de nulidad del acto jurídico que contiene el instrumento citado, trae como correlato la nulidad de éste.

**1.4. Impugnaciones judiciales planteadas**

**1.4.1.** El codemandado *Alexander Wili Cuño Pacha* mediante escrito presentado el veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho, corriente de fojas cuatrocientos treinta y siete a cuatrocientos cuarenta y dos del expediente principal, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda civil incoada por su contraparte.

En la pretensión impugnatoria se glosan como agravios principales los siguientes: **a)** El juez no ha tomado en cuenta que la demandante ha incoado una demanda por hechos ocasionados por ella misma, esgrimiendo la causal de simulación absoluta, que no es cierta, pues no existe documento que contradiga el acto jurídico de compraventa. Entre la demandante y el suscrito no existió una relación amical, parental o afinidad, jamás tuvo la intención de estafar o engañar a ninguna entidad bancaria, por lo que no pudo festinar un acto jurídico aparente; en todo caso si así fuera la actora lo habría inducido a esa situación, ya que ella le vendió el bien sin recibir un sol y fingiendo como verdadera la disposición; **b)** la demandante pretende aumentar su opulencia, engañando a incautos, sorprendiendo con grabaciones, aprovechándose de papeles en blanco y con firmas para llenar dichos documentos. El juez se ha dejado sorprender con narraciones de hechos ilógicos y falsos ocasionados por la actora; **c)** si bien se han admitido los medios probatorios ofrecidos en los numerales 4 y 7, éstos no debieron ser admitidos,



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

dado que el contradocumento es un documento simple que debió estar autenticado o legalizado, pues si se ha elaborado la Escritura Pública N° 4703, dicho documento también debió ser legalizado; y, **d)** los CDs resultan ilegales, por lo que no debieron ser admitidos y actuados, dado que se tratan de CDs no corroborados sobre si las voces que aparecen ahí corresponden al recurrente. No es posible valorar un CD grabado al recurrente por la actora y la grabación clandestina no amerita credibilidad, más aun si no fue corroborada por un perito especialista.

**1.4.2.** El codemandado *Francisco Condori Iquise*, a través del escrito presentado el veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho, corriente de fojas cuatrocientos cuarenta y siete a cuatrocientos cuarenta y nueve del expediente principal, subsanado por escrito obrante de fojas cuatrocientos cincuenta y siete de los mismos autos, apela de la decisión de primera instancia que estima la demanda de nulidad de actos jurídicos y otros.

Expresa como agravios que: **a)** no existe medio probatorio que acredite la nulidad del acto jurídico celebrado entre la demandante y el demandado, siendo que los medios probatorios no son suficientes para declarar la nulidad de actos jurídicos; **b)** en el contradocumento no se indica el motivo de la simulación y tampoco el acto oculto; es más, dicho documento ha sido cuestionado por el demandado alegando haber sido firmado por obligación, con violencia y en forma posterior, prueba de lo cual existe la denuncia correspondiente, además que dicho contradocumento no está legalizado; **c)** en la sentencia no se ha indicado qué se dice en los audios; es más, en ningún momento se hace referencia al supuesto contradocumento y menos a la simulación, por el contrario, discuten por el dinero que se ha pagado por el terreno; y, **d)** no aparece documento que acredite que Alexander Wili Cuno haya solicitado un préstamo bancario, no habiendo lógica ni razón que para obtener un préstamo sea necesario transferir en venta un inmueble a favor del demandado, además que la actora no es analfabeta ni ingenua para hacerse engañar. Lo que sí aparece de autos es que la demandante y Alexander Wili Cuno Pacha han sido pareja y convivían en la casa de la actora, siendo el recurrente el actual propietario y poseedor del inmueble, habiéndolo adquirido de buena fe.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

**1.5. Sentencia de segunda instancia**

La Sala Civil de la Provincia de San Román-Juliaca de la Corte Superior de Justicia de Puno, mediante **resolución número cincuenta y nueve** del veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, corriente de fojas quinientos veintiocho a quinientos cincuenta y cuatro del expediente principal, declaró **Nula** la sentencia apelada en su parte resolutive, solo en el extremo por el cual el juez de primera instancia hace alusión a la causal mencionada en el inciso 1 del artículo 219° del Código Civil; **Nulo** el auto concesorio de apelación contenido en la resolución N° 48, en tanto concede la apelación interpuesta por Alexander Wili Cuno Pacha respecto de los extremos de la sentencia referidos a las causales de nulidad establecidas en el artículo 219°, incisos 3, 4, 7 y 8, del Código Civil, y respecto del acto jurídico de fecha once de junio de dos mil doce, y volviendo a proveer el escrito de apelación, declararon improcedente la apelación interpuesta respecto de los extremos antes referidos; **Nulos** los autos concesorios de apelación contenidos en las resoluciones N° 48 y N° 50, en tanto concede n la apelación interpuesta por Alexander Wili Cuno Pacha y Francisco Condori Iquise respecto del extremo de la sentencia referido a las causales de nulidad establecidas en el artículo 219°, incisos 3, 4, 5, 7 y 8, del Código Civil, y respecto del acto jurídico de fecha tres de septiembre de dos mil doce, y volviendo a proveer los escritos de apelación y subsanación, declararon improcedentes las apelaciones interpuestas respecto del extremo antes referido; **Infundado** el recurso de apelación interpuesto por Alexander Wili Cuno Pacha mediante escrito de fecha veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho; y, en consecuencia, **Confirmaron** la sentencia contenida en la resolución N° 47, en el extremo que declara Fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, en consecuencia, Nulo el acto jurídico de compraventa de fecha once de Junio del dos mil doce, celebrado por Jaqueline Chanda Pacori Aquisé a favor de Alexander Wili Cuno Pacha, de la Parcela N° 33 d el predio rústico denominado Wiñay Paccocha, por la causal contenida en el inciso 5 del artículo 219° del Código Civil; Nula la Escritura Pública N° 4703 que contiene dicho acto jurídico; **Fundado el recurso de apelación presentado por Francisco Condori Iquise** y, en consecuencia, **Revocaron** la sentencia apelada **en el extremo por el cual se**



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 15527-2021**  
**PUNO**

**declara** la nulidad del acto jurídico de compraventa de fecha siete de septiembre del dos mil doce, celebrado por Briseida Chacón Rosello a favor de Francisco Condori Iquise, de la Parcela N° 33 del predio rustico denominado Wiñay Paccocha, y la nulidad del documento Escritura Pública N° 7438 que contiene el referido acto jurídico, y, **Reformándola** declararon **Infundada en parte la demanda** interpuesta por Jaqueline Chanda Pacori Aquise sobre nulidad de acto jurídico consistente en el acto jurídico de compraventa celebrado por Briseida Chacón Rosello a favor de Francisco Condori Iquise del siete de septiembre de dos mil doce, de la Parcela N° 33 del predio rustico denominado Wiñay Paccocha, por las causales establecidas en los incisos 3, 4, 5, 7 y 8 del artículo 219° del Código Civil, e Infundada la pretensión accesoria de nulidad del documento Escritura Pública N° 7438 que contiene el referido acto jurídico de compraventa de fecha siete de septiembre de dos mil doce.

La Sala Superior funda su decisión en los siguientes argumentos principales: **i)** si bien se advierte de la sentencia apelada que el juez se ha pronunciado en la parte resolutive por la causal de nulidad prevista en el artículo 219°, inciso 1, del Código Civil, no debatida en el proceso, ello no acarrea la nulidad de la sentencia, cuando de la parte considerativa se desprende que no se analiza la existencia de dicha causal, siendo un error de digitación que lo único que acarrea es la nulidad de dicho extremo de la parte resolutive de la sentencia apelada; **ii)** respecto al acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 4703, celebrado entre Jaqueline Chanda Pacori Aquise con Alexander Wili Cuno Pacha, en cuanto a la causal de simulación absoluta, se encuentra acreditado con el contradocumento del once de junio de dos mil doce firmado por Jaqueline C. Pacori Aquise y Alexander Wili Cuno Pacha, con el cual se concluye que la compraventa celebrada en la misma fecha es simulada, en la medida que con el contradocumento ambas partes reconocen que tal contrato de compraventa fue celebrado de manera ficticia, tal es así que quien aparece como comprador reconoce no haber abonado el precio de venta que se consigna en dicho documento, y, por el contrario, reconoce como única y exclusiva propietaria a la demandante, así, al final de la tercera cláusula Alexander Wili Cuno Pacha asume el compromiso de devolver el bien de la misma manera que lo adquirió de modo simulado; **iii)** lo indicado se corrobora con los



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 15527-2021**  
**PUNO**

CDs actuados en la presente causa, que según Informe Pericial acredita que las voces corresponden a la demandante y a Alexander Wili Cuno Pacha, con lo que se ratifica que el contrato de compraventa suscrito entre ambas partes era simulado, pues de no haber sido así Alexander Wili Cuno Pacha no se estaría comprometiendo con la actora a devolverle el terreno o el dinero que recibió por su transferencia, más aun cuando indica y reconoce que el terreno es de la demandante y que hubo realmente un aprovechamiento de la confianza que se le brindó, al haberle hecho suscribir a la accionante el contrato de compraventa materia de cuestionamiento; **iv)** estando a la evidente simulación no resulta aplicable la Teoría de los Actos Propios, en tanto que ésta no puede estar por encima de la nulidad existente del acto jurídico que se cuestiona, por cuanto para que dicha teoría opere es necesario que se cumpla con el requisito relacionado a la conducta vinculante, la que en este caso no existe, en tanto que la voluntad o conducta manifestada en el contrato cuestionado no es válida, al existir un contradocumento en el que se la desconoce y hasta se declara, por las partes contratantes, que dicho acto jurídico es ficticio, no acorde con la realidad; **v)** sobre no haber tenido relación amical con la demandante, tal cuestionamiento se desvirtúa con las conversaciones que ha mantenido con la actora y que aparecen transcritas en autos. En cuanto a que la actora se aprovechó de documentos firmados en blanco por el recurrente, no está probado como para restarle valor probatorio al contradocumento; **vi)** respecto a que no tuvo la intención de engañar o estafar, también se desvirtúa, pues no habiendo adquirido en realidad el bien o terreno de la demandante, menos pudo venderlo, por lo que al hacerlo en realidad engañó a la actora, agregando a ello que en autos no existe prueba que determine que se haya querido estafar a una entidad bancaria, con ocasión del acto jurídico cuestionado, siendo que en autos no existe medio probatorio que determine la falsedad del contradocumento y mucho menos la firma del recurrente como para restarle eficacia probatoria; **vii)** con relación a las demás causales, por las cuales se ha declarado fundada la demanda respecto del acto jurídico del once de junio de dos mil doce, y que son las previstas en el artículo 219°, incisos 3, 4, 7 y 8, del Código Civil, no se emite pronunciamiento, al advertir de la apelación formulada por Alexander Wili Cuno Pacha que no ha cumplido con señalar el error de hecho y de derecho y la naturaleza del agravio respecto de dichos extremos de la



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

sentencia, por lo que debe declararse la nulidad del concesorio e improcedencia del recurso de apelación respecto de tales extremos; **viii)** sobre el acto jurídico del tres de septiembre de dos mil doce contenido en la Escritura Pública N° 7225, también corresponde declarar nulos los concesorios de apelación respecto de dicho extremo, en tanto que los demandados Alexander Wili Cuno Pacha y Francisco Condori Iquise no han cuestionado ni han señalado los errores de hecho y de derecho, así como la naturaleza del agravio respecto de dicho extremo de la sentencia; **ix)** sobre el acto jurídico del siete de septiembre de dos mil doce, contenido en la Escritura Pública N° 7438, celebrado entre Briseida Chacón Roselló con Francisco Condori Iquise, en cuanto a la causal de imposibilidad jurídica del objeto, no se encuentra acreditada, al no estar probado que el acto jurídico impugnado sea nulo por la causal antes referida, pues es posible que inmuebles como el predio sujeto a materia sea objeto de un contrato de compraventa, ya que transferir inmuebles total o parcialmente ajenos es plenamente posible, conforme al artículo 1409°, inciso 2, del Código Civil; por tanto, es posible que respecto de bienes ajenos se puedan constituir relaciones jurídicas, debiendo agregarse que no existe prueba que acredite que Francisco Condori Iquise tuvo conocimiento de los antecedentes que se dieron con ocasión de las anteriores transferencias, sobre todo de la primera, esto es, que haya sabido que su vendedora haya tenido conocimiento que el bien era de propiedad de la demandante y esta información también le haya sido hecho llegar a él, tal como también se desprende de su declaración rendida en audiencia, versiones que además no han sido desvirtuadas por la actora en el presente proceso; **x)** sobre la causal de finalidad ilícita, se denuncia que Briseida Chacón Roselló y Francisco Condori Iquise sabían que el bien era de la accionante, por lo que se han puesto de acuerdo a fin que no pueda recuperar su propiedad. Sobre ello, no existe medio probatorio que acredite que, efectivamente, los citados contratantes hayan tenido conocimiento que el bien materia de este proceso era de la demandante, en tanto no existe prueba objetiva que así lo determine. Otra situación que refuerza la buena fe de Francisco Condori Iquise se basa en el hecho que inmediatamente que adquirió el bien ejerció posesión sobre el mismo, de manera pacífica, pues no se ha probado lo contrario, tal como se aprecia de las fotografías que obran en autos, trabajándolo conforme a las mismas fotografías y



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

del recibo y compromisos de trabajo, cumpliendo con sus obligaciones tributarias, conforme se desprende de los recibos, comprobantes de pago y declaraciones juradas de autoavalúo, por lo que ante ello resulta difícil creer que dicho bien haya sido adquirido por el demandado recurrente solo con el afán de perjudicar a la actora; **xi)** tratándose de un predio rústico era imposible que se diera cuenta que estuviera en posesión de la demandante, incluso de su vendedora, más aun cuando ésta lo vende a los pocos días de haberlo adquirido, posiblemente como consecuencia de haberse enterado, como indica la actora en su demanda, que se trataba de un bien en problemas. Tal situación no determina la mala fe del demandado recurrente, si se considera que su vendedora se enteró que el bien era de la demandante, después que lo compró y no antes, lo que debe tenerse como declaración asimilada. Además, Francisco Condori Iquise compró el inmueble con vista del título de propiedad de su vendedora, esto es, de la Escritura Pública N° 7225, documento que por las formalidades en que fue emitido prestaba la garantía necesaria para no dudar de su contenido, por lo que tratándose además de un inmueble no inscrito no podía haberse podido pedir más diligencias que las adoptadas para la adquisición del bien materia de esta causa, no existiendo medio probatorio conducente a acreditar mala fe de Francisco Condori Iquise; **xii)** en cuanto a la causal de simulación absoluta, tampoco se encuentra acreditada, al no advertirse que el acto jurídico celebrado por el demandado con Briseida Chacón Rosello, contenido en la Escritura Pública N° 7438, no haya respondido a la real voluntad de las partes; por el contrario, estando a que dicho demandado viene ejerciendo posesión sobre el mismo, viene pagando sus obligaciones tributarias y lo viene explotando, no cabiendo duda que lo ha comprado y pagado un precio por él a favor de su vendedora Briseida Chacón Rosello, cumpliéndose así los elementos esenciales de todo contrato de compraventa, conforme a lo establecido en el artículo 1529° del Código Civil; **xiii)** con relación a la causal cuando la ley lo declara nulo, prevista en el inciso 7 del artículo 219° del Código Civil, dicha causal tampoco es estimable, dado que no existe norma expresa que prohíba la venta de bien ajeno dentro de la normativa sustantiva civil; y, **xiv)** en cuanto a la causal del artículo V del Título Preliminar del Código Civil y prevista en el inciso 8 del artículo 219° del mismo Código, no se advierte que se haya precisado en la demanda la norma, en concreto, que interesa al orden público o las buenas costumbres



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

contravenida por dicho acto jurídico, razones por las que no puede estimarse la demanda por ésta causal de nulidad virtual, más aún cuando lo que está en discusión son intereses particulares.

***Precisiones acerca del recurso de casación como base del sistema casatorio peruano***

**SEGUNDO.**- Una vez contextualizado el caso, proseguimos con hacer referencia sobre los alcances del sistema casatorio y el recurso extraordinario de casación, que delimitan la actividad casatoria de esta Sala Suprema, precisando lo siguiente:

**2.1.** El Recurso de Casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo precisa el artículo 384° del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan al proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto.

**2.2.** El recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho, partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, debe precisarse que ésta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, constituyendo antes bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

**2.3.** Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del Recurso<sup>1</sup>, debiendo sustentarse en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso<sup>2</sup>, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo.

**2.4.** De otro lado, considerándose que en el caso concreto se ha declarado procedente el Recurso de Casación por causales de infracción normativa material y procesal, corresponde teóricamente en primer lugar proceder con el análisis de la infracción de normas de carácter procesal *-de orden constitucional y legal-*, desde que si por ello se declarara fundado el Recurso, su efecto nulificante implicaría la anulación de lo actuado hasta donde se advirtiera el vicio, con disposición, en su caso, de un nuevo pronunciamiento por el respectivo órgano de instancia, en cuyo supuesto carecerá de objeto absolver la denuncia que soporta la infracción normativa material invocada por la recurrente en el escrito de su propósito; y, si por el contrario, se declararan infundadas las infracciones procesales, corresponderá emitir pronunciamiento respecto de la infracción material.

**2.5.** Debemos incidir señalando que la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo de la causa no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han soslayado o alterado actos del procedimiento, la tutela jurisdiccional

---

<sup>1</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

<sup>2</sup> De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, página 222.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

no ha sido efectiva y/o el órgano judicial deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en evidente quebrantamiento de la normatividad vigente y de los principios procesales.

***Análisis de los motivos casatorios procesales propuestos en el recurso de casación***

**TERCERO.**- Al constituir principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso, entendiéndose doctrinalmente que el debido proceso es un derecho complejo al estar conformado por un conjunto de derechos esenciales y garantías de las cuales goza el justiciable, entre ellas el de motivación de las resoluciones judiciales, congruencia procesal y derecho a probar, los mismos que sustentan la procedencia del recurso como se indica en los **acápites b) y c)** del apartado 2 de la Sección I de este pronunciamiento, que identifica las **infracciones normativas del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil (acápite b) y del numeral 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú y artículo 122°; numeral 4, del Código Procesal Civil (acápite c)**, y si bien en principio se determinaría que sus análisis se efectúen independientemente, sin embargo, considerando la vinculación de los temas, derechos y principios aludidos que subyacen de dichas disposiciones, y a efectos de dotar de mayor claridad a la evaluación de las causales sobre la base de una interpretación de las disposiciones cuya infracción se alega, resulta que sus exámenes se realicen, en este caso, de forma conjunta, para lo cual se partirá por evocar, a manera ilustrativa, algunos apuntes legales, doctrinales y jurisprudenciales sobre los principios constitucionales implicados, que permitirán una mejor labor casatoria de este Supremo Tribunal. Así tenemos:

**3.1. El debido proceso (o proceso regular)** consagrado en el inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú<sup>3</sup>, es un derecho complejo desde que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y

---

<sup>3</sup> Artículo 139°, inciso 3, de la Constitución Política del Perú.-

“Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

(...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.”



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 15527-2021**  
**PUNO**

los derechos de los individuos perezcan 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. Como señala la doctrina: “(...) *por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, característica del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa*”<sup>4</sup>. Dicho de otro modo, el derecho al proceso regular constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen el derecho a ser oportunamente informado del proceso (*emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa*), derecho a ser juzgado por un Juez imparcial que no tenga interés en un determinado resultado del juicio, derecho a la tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (*publicidad del debate*), derecho a la prueba, derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso y derecho al Juez legal.

**3.2.** Así también, el derecho al debido proceso comprende a su vez, entre otros derechos, el de **motivación de las resoluciones judiciales**, previsto en el inciso 5 del artículo 139° de la Carta Fundamental<sup>5</sup>, esto es, el de obtener una resolución fundada en derecho mediante decisiones en las que los Jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por el inciso 4 del artículo 122° del Código Procesal Civil<sup>6</sup> y artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial<sup>7</sup>. Además, la

---

<sup>4</sup> Faúndez Ledesma, Héctor, “El Derecho a un juicio justo”. En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza) Lima. Instituto de Estudios Internacionales de la PUCP y Embajada Real de los Países Bajos, página 17.

<sup>5</sup> **Artículo 139°, inciso 5, de la Constitución Política del Perú.-**

“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 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”.

<sup>6</sup> **Artículo 122°, inciso 4, del Código Procesal Civil.-**

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

<sup>7</sup> **Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-** “Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.”



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

exigencia de motivación suficiente garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional<sup>8</sup>.

**3.3.** El proceso regular en su expresión de motivación escrita de las resoluciones judiciales, entiende que una motivación defectuosa puede expresarse en los siguientes supuestos: **a) Falta de motivación propiamente dicha**: cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de conflicto, sea en el elemento fáctico y/o jurídico; **b) Motivación aparente**: cuando el razonamiento en la sentencia sea inconsistente, sustentado en conclusiones vacías que no guardan relación con el real contenido del proceso; **c) Motivación insuficiente**: cuando se vulnera el principio lógico de la razón suficiente, es decir que el sentido de las conclusiones a las que arriba el juzgador no se respaldan en pruebas fundamentales y relevantes, de las cuales éste debe partir en su razonamiento para lograr obtener la certeza de los hechos expuestos por las partes y la convicción que lo determine en un sentido determinado, respecto de la controversia planteada ante la judicatura; y, **d) Motivación defectuosa en sentido estricto**: cuando se violan las leyes del hacer/pensar, tales como de la no *contradicción (nada puede ser y no ser al mismo tiempo)*, la de *identidad (correspondencia de las conclusiones a las pruebas)*, y la del *tercio excluido (una proposición es verdadera o falsa, no hay tercera opción)*, entre otros, omitiendo los principios elementales de la lógica y la experiencia común.

---

<sup>8</sup> El Tribunal Constitucional en el Expediente N° 1480-2006-AA/TC ha puntualizado que: “(...) *el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo y decididas por los jueces ordinarios*”.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

**3.4.** Asimismo, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales tiene como una de sus expresiones al **principio de congruencia**, legislado en el artículo 50°, numeral 6, del Código Procesal Civil y artículo VII del Título Preliminar del mismo cuerpo legal, el cual exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes, los hechos del proceso y lo resuelto por el juzgador, en virtud a lo cual los Jueces no pueden otorgar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni fundar sus decisiones en hechos no aportados por los justiciables, con obligación entonces de pronunciarse sobre las alegaciones expuestas por las partes, tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios, de tal manera que cuando se decide u ordena sobre una pretensión no postulada en el proceso, y menos fijada como punto controvertido, o a la inversa, cuando se excluye dicho pronunciamiento, se produce una incongruencia, lo que altera la relación procesal y transgrede las garantías del proceso regular.

**3.4.1.** En el sentido descrito, se tiene que la observancia del principio de congruencia implica que en toda resolución judicial exista: 1) coherencia entre lo peticionado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitir, alterar o excederse de dichas peticiones (*congruencia externa*); y, 2) armonía entre la motivación y la parte resolutive (*congruencia interna*), de tal manera que la decisión sea el reflejo y externación lógica, jurídica y congruente del razonamiento del juzgador, conforme a lo actuado en la causa concreta, todo lo cual garantiza la observancia del derecho al debido proceso, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, conforme a lo establecido por el Tribunal Constitucional en el fundamento jurídico número once de la sentencia N° 1230-2003-PCH/TC.

**3.4.2.** La aplicación del referido principio rector significa que el Juez está obligado a dictar sus resoluciones de acuerdo al sentido y alcances de las peticiones formuladas por las partes, por lo que en ese orden de ideas, en el caso del Recurso de Apelación, corresponde al órgano jurisdiccional Superior resolver en función de los agravios y errores de hecho y de derecho en los que se sustenta la



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

pretensión impugnatoria expuesta por el apelante, con la limitación que el propio Código Procesal Civil regula<sup>9</sup>.

**3.5.** Ahora bien, debe evaluarse asimismo que la exigencia de motivación suficiente garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, facilitando así la crítica interna y el control posterior de las instancias revisoras<sup>10</sup>, todo ello dentro de la *función endoprocesal de la motivación*. Paralelamente, permite el control democrático de los Jueces que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma<sup>11</sup>. En tal virtud, los destinatarios de la decisión no son solo los justiciables, sino también la sociedad, en tanto los juzgadores deben rendir cuenta a la fuente de la que deriva su investidura<sup>12</sup>, todo lo cual se presenta dentro de la *función extraprocesal de la motivación*.

Por ello, la justificación racional de lo que se decide es interna y externa. La primera gravita en comprobar que el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente *-deductivamente-* válido, sin importar la validez de las propias premisas. La segunda, justificación externa, gravita en controlar la adecuación o solidez de las premisas<sup>13</sup>, lo que admite que las normas contenidas en la premisa normativa sean normas aplicables en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera<sup>14</sup>. En esa perspectiva, la justificación externa requiere: a) que toda motivación sea congruente, por lo que no cabe que sea contradictoria; b) que toda motivación sea completa, debiendo

<sup>9</sup> STC N° 7022-2006-PA/TC, del 19 de junio de 2007, Fundamentos 9 y 10.

<sup>10</sup> ALISTE SANTOS, Tomás Javier. La Motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires. Página 157-158. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, páginas 189-190

<sup>11</sup> IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, página 15.

<sup>12</sup> La motivación de la sentencia civil. Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación. México 2006, páginas 309-310.

<sup>13</sup> ATIENZA, Manuel, "Las razones del Derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

<sup>14</sup> MORESO, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, página 184.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

motivarse todas las opciones; y, c) que toda motivación sea suficiente, siendo necesario expresar las razones jurídicas que garanticen la decisión<sup>15</sup>.

**3.6.** Finalmente, tenemos que el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación se concretiza logrando su vigencia efectiva, siempre y cuando se vislumbre una adecuada argumentación jurídica del órgano jurisdiccional: i) delimitando con precisión el problema jurídico que se derive del análisis del caso concreto; ii) desarrollándose de modo coherente y consistente la justificación de las premisas jurídicas aplicables, argumentando respecto a la aplicación e interpretación de dichas normas al caso; iii) justificando las premisas fácticas derivadas de la valoración probatoria; y, iv) observando la congruencia entre lo pretendido y lo decidido. Al evaluar la justificación interna del razonamiento en la motivación de las resoluciones judiciales, se incide en el control del aspecto lógico de la sentencia<sup>16</sup>, consistente en la evaluación del encadenamiento de los argumentos expuestos, esto es verificando el vínculo y relación de las premisas normativas y su vinculación con las proposiciones fácticas acreditadas que determinará la validez de la inferencia, lo que implica el control de la subsunción, o ponderación, que culminará en la validez formal de la conclusión en la resolución judicial.

Es en el contexto de todo lo detallado que este Supremo Colegiado verificará si se han respetado o no en el asunto concreto las reglas del debido proceso, en sus expresiones de motivación de las resoluciones judiciales, congruencia procesal y los derechos involucrados en las causales planteadas.

***El control de la decisión jurisdiccional en el caso concreto***

**CUARTO.**- Desarrollados los aspectos teóricos y jurisprudenciales enunciados, corresponde ahora determinar si la resolución judicial recurrida ha transgredido el derecho al debido proceso en sus elementos medulares de motivación y

<sup>15</sup> IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. Ob. Cit., página 26.

<sup>16</sup> En: Martínez, David (2007) Conflictos constitucionales, ponderación e indeterminación normativa. Marcial Pons, Madrid, página 39, “Una decisión está internamente justificada si y sólo si entre las premisas utilizadas y la conclusión del razonamiento existe una conexión lógica (la conclusión se deduce lógicamente de las premisas, mediante un razonamiento válido).”



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

congruencia procesal, y si ha observado la función integradora de los principios generales del derecho, para lo cual el análisis debe realizarse a partir de los propios fundamentos o razones que sirvieron de base a la resolución superior cuestionada, por lo que cabe realizar el examen de las razones o justificaciones expuestas en la resolución materia de casación, no sin antes dejar anotado que la función de control de este Tribunal de Casación es de derecho y no de hechos, precisando además que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso sólo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

**4.1.** Siguiendo la línea estructural de desarrollo anotada, tenemos en primer lugar que los fundamentos que fundan las causales casatorias procesales, de acuerdo al texto del mismo Recurso de Casación, se centralizan en denunciar básicamente vicios de motivación y congruencia, afirmando que: **(i)** la Sala Superior se pronuncia sobre punto no demandado referido a la buena y mala fe del adquirente para determinar la validez del acto jurídico, cuando los puntos controvertidos solo se refieren a las causales de nulidad; **(ii)** también se pronuncia sobre el tema de la venta de bien ajeno, afirmando que es permisible, referido a la rescisión, lo que tampoco fue objeto de la demanda; **(iii)** la sentencia no aplica el derecho concreto al crear un supuesto de protección del tercero adquirente de buena fe sobre un bien que no está dentro de los alcances del tercero registral; y, **(iv)** tampoco existe coherencia cuando se determina que el primer acto jurídico es nulo, para luego afirmar que el tercer acto jurídico es válido en base a la buena fe del adquirente, a pesar que este último supuesto opera cuando los contratantes saben que el bien es ajeno, lo que no es protegido por la ley cuando el acto es nulo porque deriva de otro acto que no surte efecto.

**4.2.** El decurso del proceso y, sobre la base de las premisas fácticas y jurídicas expuestas e invocadas en el mismo, muestra que el petitorio de la demanda ha comprendido, en lo que importa relieves aquí, la pretensión principal consistente en la nulidad de los actos jurídicos de compraventa sucesivos contenidas en las Escrituras Públicas siguientes: **1)** N° 4703, del once de junio de dos mil doce, celebrado entre Jaqueline Chanda Pacori Aquisé a favor de Alexander Wili Cuno



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

Pacha; **2)** N° 7225, del tres de septiembre de dos mil doce, celebrado entre Alexander Wili Cuno Pacha a favor de Briseida Chacón Roselló; y, **3)** N° 7438, del siete de septiembre de dos mil doce, celebrado entre Briseida Chacón Rosello a favor de Francisco Condori Iquise. Y accesoriamente, la nulidad de las escrituras públicas que contienen los actos jurídicos también cuestionados. Se ha invocado como marco jurídico de la pretensión principal lo estipulado en el artículo 219°, numerales 3, 4, 5, 7 y 8, del Código Civil.

**4.3.** En atención a la fundamentación expuesta en el escrito postulatorio de la demanda y a los argumentos de defensa alegados en los escritos de absolución a la misma (efectuados por los codemandados Alexander Wili Cuno Pacha y Francisco Condori Iquise), el Juez de la causa en la Audiencia de Conciliación, cuya Acta corre de ciento ochenta y dos a ciento ochenta y cinco de los autos principales<sup>17</sup>, fijó como puntos controvertidos: **“1.- Determinar si el acto jurídico de compraventa que contiene en la Escritura Pública N° 4703 de fecha 11 de junio del 2012; el acto jurídico de compraventa que contiene la Escritura Publica N° 7225 de fecha 03 de setiembre del 2012; el acto jurídico de compraventa que contiene la Escritura Pública N° 7438 de fecha 07 de setiembre del 2012, se encuentran incursos en las causales establecidas en los incisos 3, 4, 5, 7 y 8 del artículo 219 del Código Civil (...). 2.- Determinar si corresponde declarar la nulidad de los instrumentos o documentos que contienen los siguientes actos jurídicos: acto jurídico de compraventa que contenido en la Escritura Pública N° 4703 de fecha 11 de junio del 2011; el acto jurídico de compraventa que contiene la Escritura Pública N° 7225 de fecha 03 de setiembre del 2012; el acto jurídico de compraventa que contiene la Escritura Pública N° 7438 de fecha 07 de setiembre de 2012”.**

**4.4.** A partir del escenario controversial de la demanda, los contradictorios y los puntos controvertidos fijados en sede de instancia (incidiendo en la pretensión principal), tenemos, en principio, que el juicio lógico-jurídico y evaluación del material probatorio debe orientarse a dilucidar los puntos en polémica y, en su momento, también el análisis jurídico, que se centrará en determinar

---

<sup>17</sup> Actuación procesal que no fue objeto de cuestionamiento por las partes concurrentes y ausentes que fueron notificados con dicha diligencia.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

sustancialmente la fundabilidad o no de las pretendidas *nulidades de los actos jurídicos de compraventa contenidos en las Escrituras Públicas N° 4703, N° 7225 y N° 7438*. En esa línea, se aprecia que desde la demanda incoada se han efectuado alegaciones en relación a la buena fe invocada por el tercer adquirente, Francisco Condori Iquise, como fluye del siguiente texto extraído de la demanda: **“3.4.- Respecto al tercer hecho.- (...) pese a tener conocimiento que el primer demandado realizó la venta de un bien ajeno ésta procedió a enajenarlo a favor del tercer demandado Francisco Condori Iquise; persona ésta que refiere haber adquirido de la segunda demandada; pero no sabe nada y que si quiere que me devuelva le pague el precio por el que había pagado debo precisar que esta persona tiene conocimiento de los hechos; por cuanto éste refiere que es adquirente de buena fe (...) entre la segunda demandada y el tercer demandado tienen una cierta relación que hace suponer que estos están actuando de mala fe; (...)”**<sup>18</sup> (los dos últimos énfasis del contenido han sido agregados).

Asimismo, en la absolución de la demanda, por parte del tercer adquirente Francisco Condori Iquise, éste señaló: **“2do.- El recurrente jamás ha tenido conocimiento de los hechos que expone la actora, por que mi vendedora nunca me lo ha manifestado, y he adquirido el inmueble de buena fe por que estaba en oferta y publicado en el periódico noticiero de circulación Regional CORREO (...)”**<sup>19</sup> (énfasis agregado).

**4.5.** Las afirmaciones verificadas por las partes en sus escritos de demanda y contestación, han sido recogidos por las judicaturas resolutoras como hechos sujetos a probanza, como así se desprende de los vistos de la sentencia de primer grado, cuando señala: **“3.- Antecedentes: (...) d) Respecto al segundo hecho, (...) Alexander Wili Cuno Pacha había transferido la propiedad a la demandada Briseida Chacón Rosello, (...) dicha demandada a su vez también transfirió el inmueble, actuando de mala fe a sabiendas que existía un contradocumento y el engaño del cual fue objeto la demandante. e) Respecto al tercer hecho, hace referencia a Briseida Chacón Rosello, pese a tener conocimiento que Alexander**

<sup>18</sup> Página 6 del escrito de demanda y folio 42 del expediente principal.

<sup>19</sup> Folio 117 del expediente principal.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

*Wili Cuno Pacha realizo venta de un bien inmueble ajeno ésta procedió a enajenarlo a favor del tercer demandado Francisco Condori Iquise; persona que refiere (...) ser adquirente de buena fe”.*

Y, en esa línea de hechos, es que la judicatura de primera instancia los examinó, como se desprende del desarrollo argumentativo que fluye del sexto considerando, precisando: “**6.2.-** (...) *toda vez que el demandado Alexander Wili Cuno Pacha, teniendo pleno conocimiento que había suscrito un contradocumento que determina la existencia de acto jurídico de compraventa y Escritura Publicas simulados; éste no se encontraba en la aptitud legal de disponerlo como propietario, resultando un imposible jurídico la enajenación; de este modo también se establece que el mismo contenía un fin ilícito, al venderse un bien cuya titularidad no la tenía a plenitud, (...).* **6.4.-** (...) *Alexander Wili Cuno Pacha, vende el predio a Briseida Chacón Rosello; ésta última a los cuatro días de haberlo adquirido vuelve a vender al predio a Francisco Condori Lique; **situación que en la práctica judicial** da cuenta -en no pocos casos- que es con el propósito de aparentar la presencia de un tercero de buena fe, (...) que si bien se advierte que en el caso de este instrumento el comprador demandado Francisco Condori Iquise, habría obrado de buena fe en la compra del predio (...)*”.

**4.6.** En el contexto descrito, considerando los fundamentos factuales y jurídicos que la propia pretensora/recurrente ha puntualizado e invocado en el escrito postulatorio de la demanda, en lo que concierne a la pretensión principal, a lo que se suma la defensa planteada por Alexander Wili Cuno Pacha y Francisco Condori Iquise en sus respectivos contradictorios, invocando hechos referidos a la buena o mala fe del tercer adquirente (Escritura Pública N° 7438) y la alegada venta de bien ajeno, desde que la primigenia transferencia celebrada por la pretensora/recurrente con Alexander Wili Cuno Pacha devenía en nulo por haber sido simulada y, por consiguiente, las posteriores transferencias también devenían en nulas, se tiene que la propia actuación de las partes en el proceso ha posibilitado que dentro de los asuntos discutidos en sede de instancia (al circunscribirse el petitorio de la demanda en la determinación de si los negocios jurídicos cuyas nulidades se pretenden, han incurrido o no en las causales



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

invocadas en la demanda), se establezca necesariamente si en la sucesión de hechos que aparecen alegados para respaldar las pretensiones nulificantes de los actos jurídicos que fundan la demanda, se ha materializado un caso de venta de bien ajeno y la determinación de si la actuación del tercer adquirente, Francisco Condori Iquise, se soporta válidamente en la buena fe de su actuación.

**4.7.** En esa perspectiva y recordando que la observancia al principio de congruencia garantiza que el debate contradictorio entre las partes se limite a las pretensiones y fundamentos de hecho alegados por ellas, y delimita la actuación de los medios probatorios haciendo que esta se efectúe en base a los puntos controvertidos que se han fijado, se concluye que en el caso concreto la denuncia sobre la existencia de incongruencia, al haberse dilucidado por la Sala Superior asuntos no pretendidos con la demanda de autos ni debatido en el proceso, no resulta consistente con los propios actos que las partes, en especial la recurrente, ha realizado, según el desarrollo efectuado en los anteriores fundamentos de esta Ejecutoria Suprema. Así, contrariamente a lo reclamado por la recurrente, esta Sala de Casación aprecia que la delimitación de la controversia fijada por los órganos de mérito, y la evaluación de los asuntos que ello ha implicado, han conllevado de manera insoslayable al examen sobre la determinación de un supuesto de transferencia de bien ajeno o no y sobre la materialización de la buena o mala fe que, como argumentos de defensa, han sido hechos valer por los sujetos procesales, el primero por la casante, y el segundo por la parte accionada; por tanto, cabe concluir que lo analizado por el Colegiado Superior en la Sentencia de Vista guarda coherencia y lógica con lo pretendido con la demanda de autos y los contradictorios formulados, así como con los puntos controvertidos fijados en sede de instancia, en particular, lo referente a la pretensión principal que, como se ha precisado, persigue la declaración de nulidad de las tres transferencias materia de la demanda, en las que ha tenido papel relevante, y hasta concluyente, examinar lo referente a la buena o mala fe del tercero adquirente, y si el tracto sucesivo sobre el predio rústico signado como Parcela N° 33 denominado “Wiñay Paccocha”, ubicado en el Sector de Cuichaca, distrito de Cabana, Provincia de San Román, departamento de Puno, ha significado de un inmueble ajeno o no. En tal virtud, este extremo del recurso deviene en **infundado**.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

**4.8.** Agotando el tema sobre la alegada incongruencia procesal, tenemos que se reclama que no se aplica el derecho concreto, al crear un supuesto de protección del tercero adquirente de buena fe sobre un bien que no está dentro de los alcances del tercero registral. Sobre ello, se colige que tal situación no se constituye, propiamente, en un defecto de motivación en su expresión de incongruencia procesal, desde que el órgano judicial revisor ha puesto de manifiesto los fundamentos básicos del razonamiento que lo llevaron a la formación del juicio jurisdiccional. Ahora bien, el hecho que la decisión judicial sea contraria a los intereses de la recurrente, no implica la existencia de un defecto de congruencia, por lo que no se verifica afectación a la motivación de las resoluciones judiciales. En todo caso, la aplicación e interpretación de la norma sustantiva será objeto de examen al analizarse la causal casatoria material.

**4.9.** Adicionalmente, la casante también reprocha a la sentencia de vista como incongruente cuando el Colegiado Superior decide amparar la nulidad de la primera de las transmisiones cuestionadas y termina estableciendo la validez de la última de las transferencias, en virtud de la buena fe que habría tenido el último de los adquirentes del predio materia de la demanda, cuando lo coherente es que también se declare su nulidad. Respecto de dicha alegación, en línea con lo expuesto en el precedente apartado, en este caso también lo reclamado se constituye en un asunto vinculado en estricto con el asunto de fondo, la valoración de los medios probatorios y la aplicación de la norma sustantiva pertinente, que en principio no resulta válido ser analizada bajo el enfoque de afectación de normas procesales que, en particular, se dirigen a establecer la logicidad y coherencia del fallo, por lo que su planteamiento no resulta consistente.

**QUINTO.-** En virtud de lo desarrollado, se evidencia objetivamente que la Sentencia de Vista ha cautelado y observado el principio del debido proceso, entendido como un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, las que incluyen la motivación, logicidad y congruencia de las resoluciones, que aparecen respetados en la presente causa judicial, pues el discurso jurídico contenido en aquélla no revela considerandos contradictorios. Tampoco contiene una motivación



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

inadecuada o insuficiente, desde que las conclusiones a las que arribó el Tribunal de Apelación se asientan en premisas verdaderas y, en esa línea de ideas, la Sala Superior ha cumplido con el estándar de motivación exigido por el artículo 139°, numeral 5, de la Constitución Política del Perú y artículos VII del Título Preliminar y 122°, numeral 4, del Código Procesal Civil, por lo que las infracciones normativas procesales son **infundadas**.

***Evaluación del motivo casatorio de naturaleza material propuesto en el  
recurso de casación***

**SEXTO.-** Habiéndose desestimado las infracciones de índole procesal nos encontramos habilitados para continuar con el examen concerniente a la causal material, consistente en la ***infracción normativa por interpretación errónea de los numerales 3 y 4 del artículo 219° del Código Civil***, la que conforme al Auto calificadorio del recurso se respalda en que: **a)** sobre la causal de objeto jurídicamente imposible, según criterio del Colegiado la venta de un bien ajeno es válida por lo que no está incurso en causal de nulidad, no obstante, la ley permite la venta del bien ajeno cuando se procede a disponer de un bien del cual no es titular o no tiene propiedad exclusiva, por lo que no existe una adecuada interpretación de la norma; **b)** sobre la causal de finalidad ilícita, se trata de un acto jurídico que deriva de dos actos nulos que no surten efectos legales, de allí que es evidente que se trata de la venta de un bien ajeno porque el verdadero propietario no ha dispuesto del bien y el supuesto que señala la Sala Superior es distinto al caso concreto. Indica que si los dos primeros actos jurídicos han sido declarados nulos, el tercer acto jurídico también es nulo, justamente porque la ley no convalida un acto bajo el argumento de la buena fe; y, **c)** no se ha aplicado el artículo 2014° del Código Civil en concordancia con el artículo 2013°, último párrafo, del cuerpo legal acotado, pues la Sala Superior sustenta su decisión con el argumento central que no corresponde declarar la nulidad del tercer acto jurídico celebrado entre Briseida Chacón Roselló a favor de Francisco Condori Iquise, porque esta persona ha adquirido de buena fe, y en el caso particular la buena fe del adquirente solo tiene protección cuando su derecho emana de un acto de inscripción en los Registros, y en el caso en mención no se presenta este supuesto, porque el bien



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

no se encontraba inscrito en los Registros Públicos; en consecuencia la buena fe del adquirente no puede convalidar un acto nulo.

**6.1.** Habiéndose denunciado el tipo de infracción por interpretación errónea de una norma de derecho material, debemos señalar que ella se refiere a errores cometidos por el juzgador respecto al sentido o contenido de la norma general y abstracta, que regule y establezca derechos y obligaciones en función a los métodos interpretativos generalmente admitidos. Esto supone que independientemente de toda cuestión de hecho, se aplique la norma al caso controvertido, pero con un sentido o alcance que realmente no le corresponde, constituyendo una infracción que se da estrictamente en la premisa mayor del silogismo judicial *-norma jurídica general y abstracta-*, con independencia de la labor intelectual cumplida por el juzgador cuando realiza la comparación entre las normas jurídicas y los hechos, por su parte establecidos de modo aislado<sup>20</sup>, y bajo dicho entendido el propósito en este extremo de análisis consistirá en establecer si el sentido normativo que la Sala de Revisión pueda haber otorgado a los numerales 3 y 4 del artículo 219° del Código Civil, es el que se desprende de sus textos, sin desconocer que la interpretación de los dispositivos legales debe hacerse de manera sistemática, de forma tal que ellos no pueden ser aplicados sin advertir las demás normas del ordenamiento jurídico.

**6.2.** Con la precisión doctrinal anotada, tenemos que la factibilidad de control de las decisiones judiciales que se otorga a este Tribunal de Casación, importa que cualquier imputación que se formule al fallo objeto del Recurso Extraordinario, dirigida específicamente a impugnar el juzgamiento concreto hecho por el sentenciador sobre la aplicación o interpretación de la norma jurídica, debe partir de una evaluación conjunta e integral de la Sentencia de Vista, a la luz de las mismas normas jurídicas cuyas infracciones se invocan y en el contexto de los hechos probados, para así establecer si se ha incurrido o no en la causal material denunciada que se haya invocado. Se precisa que la decisión revocatoria asumida por la instancia judicial superior lo ha sido en torno a la tercera transferencia del

---

<sup>20</sup> GUASP, Jaime Derecho Procesal Civil, Tomo Segundo. Instituto de Estudios Políticos. Madrid, 1968, página 836.

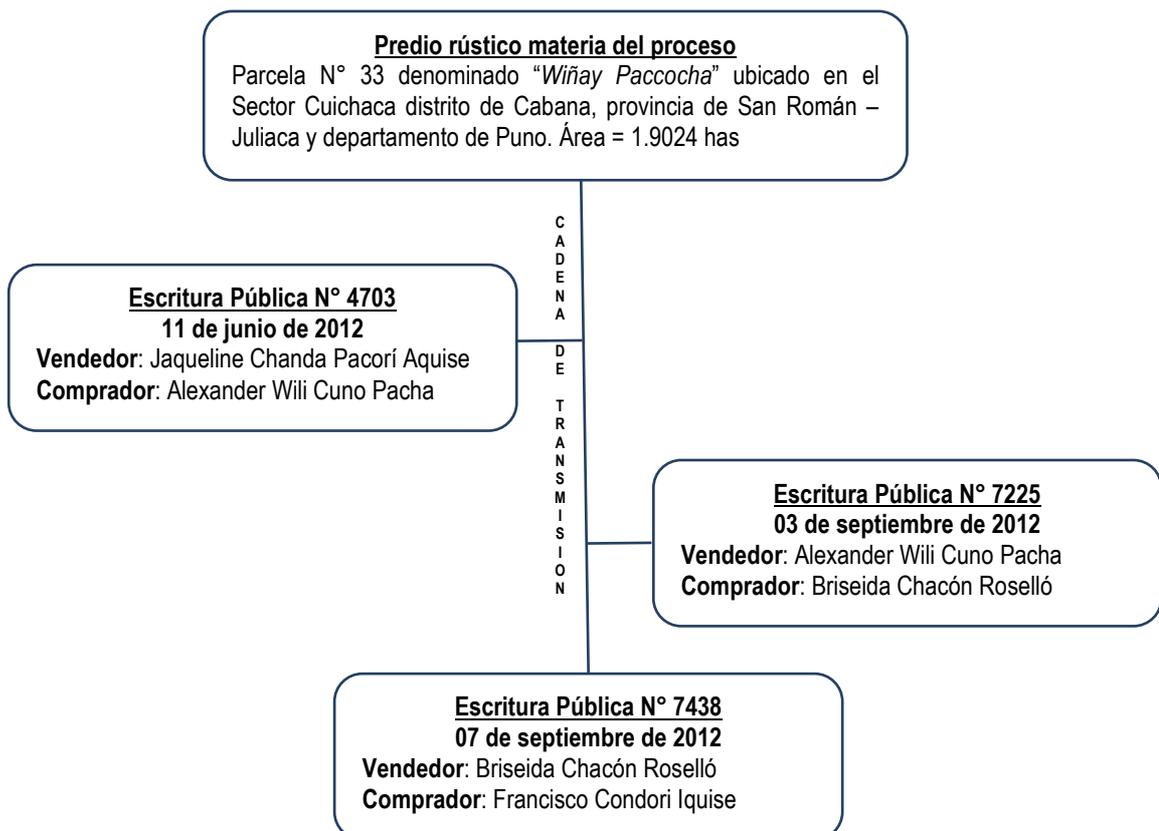


**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

predio materia del proceso, celebrada por Briseida Chacón Roselló a favor de Francisco Condori Iquise, contenida en la Escritura Pública N° 7438 del siete de septiembre de dos mil doce y, en esa línea, el asunto debatido trasunta por establecer si la infundabilidad declarada por el Tribunal de Apelación, en vinculación con aquella tercera transferencia, lo ha sido con sujeción a las normas aplicables y su correcta interpretación que subsuma los hechos fijados en sede de instancia.

**6.3.** Previo a ello, y con el propósito de informar ilustrativamente sobre los actos jurídicos que han sido materia de debate en sede de instancia, procedemos a efectuar la siguiente gráfica:



**6.4.** Tomando conocimiento de los tres actos jurídicos cuyos cuestionamientos han sido traídos a proceso, se aprecia que lo introducido a sede casatoria está vinculado, en estricto, al tercer negocio jurídico, por el que se objeta que también



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

devendría en nulo, pues -a juicio de la recurrente-, siendo nulos los dos actos jurídicos anteriores por haberse transferido un bien ajeno, el último también corre la misma suerte, en tanto que la ley no convalida un acto jurídico bajo el argumento de la buena fe del tercero adquirente, cuando la buena fe opera frente a un derecho que emana de un acto de inscripción en los Registros Públicos, que no es el caso de autos; y, en ese horizonte de cuestionamiento es que denuncia la interpretación errónea de los numerales 3 (el acto jurídico es nulo cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable) y 4 (el acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito) del artículo 219° del Código Civil.

**6.5.** La lectura analítica de la sentencia de vista recurrida en casación, pone de manifiesto que el razonamiento arribado por la instancia superior de mérito, que revoca la sentencia apelada en cuanto a la tercera transferencia del inmueble del proceso, reposa en tres premisas, a saber: **1)** la causal de imposibilidad jurídica del objeto no se encuentra acreditada, al considerarse que conforme al artículo 1409°, numeral 2, del Código Civil, es posible constituir relaciones jurídicas respecto a un bien ajeno; **2)** no se ha probado que el adquirente Francisco Condori Iquise haya tenido conocimiento que su inmediata vendedora Briseida Chacón Roselló conocía que el predio, objeto de la transferencia, era de propiedad de la pretensora/recurrente y esto se le haya hecho conocer; y, **3)** no se ha probado que Francisco Condori Iquise no haya actuado con buena fe en la celebración del acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 7438, lo que se refuerza con el hecho de su inmediata posesión y explotación del predio, y que su transferente se enteró de que el inmueble era de la demandante después que lo compró, habiendo aquella exhibido su título de propiedad, todo lo cual conlleva a una razonable diligencia por parte del mencionado adquirente.

**6.6.** Sobre los actos jurídicos de transferencia, es conveniente precisar que si bien el ordenamiento jurídico nacional establece como regla general el principio según el cual sólo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien quien es su propietario, no obstante, ello no implica de por sí que la venta del bien ajeno sea inválida o nula, toda vez que los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son variados, dependiendo de



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

determinadas circunstancias. En esa línea, no será lo mismo la compraventa de bien ajeno celebrada por un vendedor en nombre ajeno, que la compraventa de bien ajeno celebrada por el vendedor en nombre propio, ya que en el primer caso se podrían presentar hasta tres escenarios: el vendedor cuente con poder de representación, no cuente con poder de representación, o, se exceda de los límites de su representación; en tanto que en el segundo caso se pueden presentar dos supuestos: el comprador conozca que el bien es ajeno, o, el comprador desconoce que el bien es ajeno<sup>21</sup>. Así y en base a los hechos producidos en sede de instancia, es necesario analizar estos dos últimos casos, para verificar qué efectos generan este tipo de actos jurídicos.

**6.7.** Ubicándonos en el caso que el comprador sí conoce que el bien es ajeno, entonces estamos ante un acto jurídico válido, dado que en este supuesto el transferente sólo se compromete a conseguir el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para posteriormente transferir la propiedad al comprador. Ahora, cuando el comprador no sabe que el bien es ajeno, ya sea porque en el contrato no obra el compromiso del vendedor de adquirir el bien de su verdadero propietario para luego transferirlo al comprador, o porque en el contrato el vendedor declara que es el propietario del bien, y el comprador no tiene posibilidad de conocer que dicho vendedor en realidad no es propietario del bien (buena fe), entonces, lo que se presenta es un acto jurídico inválido<sup>22</sup>. Este último escenario ha motivado que algún sector de la doctrina considere que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia; empero, otro sector considera que es un acto inválido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: i) el objeto es jurídicamente imposible (inciso 3 del artículo 219° del Código Civil); ii) el fin es ilícito (inciso 4 del artículo 219° del Código Civil); o, iii) es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (inciso 8 del artículo 219° del Código Civil)<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> Casación N° 443-2014-Lima, del 13 de enero de 2015. Fundamento 14.

<sup>22</sup> Casación N° 443-2014-Lima, del 13 de enero de 2015. Fundamento 15.

<sup>23</sup> Casación N° 443-2014-Lima, del 13 de enero de 2015. Fundamento 16.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

**6.8.** Los que sostienen aquellas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres, porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo 197°, inciso 4, del Código Penal (posición minoritaria), a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible, siendo ésta última el supuesto al que se alinean diversas ejecutorias supremas, como las dictadas en las Casaciones N° 30 41-2008-Puno y N° 1332-2009-Cajamarca, entre otras, manifestando que aun cuando el artículo 1409° del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al otro contratante; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el comprador tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula<sup>24</sup>.

**6.9.** En ese panorama, la cuestión controvertida radica en establecer si los demandados Briseida Chacón Rosello (vendedora) y Francisco Condori Iquise (comprador) conocían que el bien inmueble transferido mediante escritura pública N° 7438 del siete de septiembre de dos mil doce, era un bien que no le pertenecía a la vendedora (bien ajeno). Sobre el particular, ha quedado fijado por los órganos de mérito que en relación a la cadena de transmisiones derivadas, la transferencia celebrada por Alexander Wili Cuno Pacha a favor de Briseida Chacón Roselló (Escritura Pública N° 7225 del tres de septiembre de dos mil doce) devino en nula, desde que aquél se encontraba en la imposibilidad jurídica de disponer a título de propietario el predio Parcela N° 33, por cuanto su adquisición fue simulada (existe contradocumento y audios que así lo demuestran, conforme lo establecido en sede de instancia), por lo que, en principio, la sucesiva venta celebrada por Briseida

---

<sup>24</sup> Casación N° 443-2014-Lima, del 13 de enero de 2015. Fundamento 16.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

Chacón Roselló a favor de Francisco Condori Iquise, contenida en la escritura pública N° 7438, en cuanto a la imposibilidad jurídica del objeto, no devendría amparable, bajo el entendido que en el marco de lo previsto por el artículo 1409°, numeral 2, del Código Civil, es posible la venta de bienes ajenos, habiendo considerado además la Sala Superior que no se acreditó que el último adquirente Francisco Condori Iquise haya conocido de los antecedentes en referencia a las dos primeras transferencias, contexto en el cual, indicando también el Colegiado Superior que aquél comprador desconoció que la Parcela N° 33, que le fuera transferida, no era de propiedad de su vendedora Briseida Chacón Rosello, se configura la venta de bien ajeno con sanción de nulidad, por cuanto conforme al sentido normativo que se desprende del artículo 1409°, numeral 2, del Código Civil, explicado en apartados precedentes, la validez de la compraventa de bien ajeno supone que tanto vendedor como comprador conocen que el objeto de la transferencia no tiene como titular al transferente; por tanto, advirtiéndose que en la Escritura Pública N° 7438, de fecha siete de septiembre de dos mil doce, la parte enajenante vende como propio un bien ajeno (sin comprometerse a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador), y que dicha circunstancia en apariencia no era conocida por la parte compradora, el acto jurídico contenido en la referida Escritura Pública deviene en nulo, por contener un objeto jurídicamente imposible; siendo ello así, en el caso concreto se ha presentado una interpretación errónea del numeral 3 del artículo 219° del Código Civil, lo que motiva la estimación de este extremo del recurso de casación.

**SÉPTIMO.**- En lo concerniente a la infracción del numeral 4 del artículo 2019° del Código Civil, referido a la causal de nulidad del acto jurídico por “fin ilícito”, el Tribunal de Revisión funda la desestimación de dicha causal argumentando temas fácticos, en el sentido que no se habría acreditado que Briseida Chacón Roselló y Francisco Condori Iquise conocían que el predio transferido era de propiedad de la pretensora/recurrente, y que el último de los nombrados ha actuado con buena fe, en tanto tomó posesión del predio de manera casi inmediata a su adquisición y procedió a explotarlo, además de haber cumplido con sus obligaciones tributarias y tenido a la vista el título de propiedad de su transferente, por lo que, además,



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

considera la Sala Superior, tratándose de un predio no inscrito, no cabía exigir mayor diligencia que las realizadas para la adquisición del predio.

**7.1.** Para el Tribunal Superior la actuación que ha desplegado el tercer adquirente, Francisco Condori Iquise, lo ha sido de buena fe, pues no se ha probado lo contrario y se ha conducido como propietario, cumpliendo con sus obligaciones tributarias, lo que es suficiente a criterio del Colegiado revisor para considerar como diligente la actuación de aquél, en tanto el predio Parcela N° 33 no se encontraba inscrito en los Registros Públicos.

**7.2.** La buena fe, que aparece revisada por la Sala Superior, ciertamente no está vinculada con la figura jurídica del “tercero de buena fe registral” del artículo 2014° del Código Civil, desde que el propio Colegiado de mérito ha precisado que la Parcela N° 33, denominada “Wiñay Paccocha”, de 1.9024 hectáreas, no se encuentra inscrita en los Registros Públicos (apartado f del fundamento 6.21 de la sentencia de vista); en ese panorama y considerando además que del texto normativo que se desprende del precepto legal invocado, se aprecia que el tercero de buena fe aparece pensado por el legislador para el tratamiento de inmuebles inscritos, su aplicación al caso concreto no deviene pertinente, por no subsumir los hechos que presenta la controversia, esto es, mantener la presunción de la buena fe del tercero mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

**7.3.** Entonces, la buena fe analizada por el Tribunal de Apelación no está referida al principio que aparece recogido en el artículo 2014° de la norma civil sustantiva, sino a la buena fe con que deben actuar los contratantes en los tres escenarios conductuales que contempla el artículo 1362° del Código Civil, cuando regula: *“Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”*. La buena fe que aparece regulada en la precitada norma civil, ha sido definida por la doctrina nacional precisando que: *“(…) la buena fe se identifica con la creencia que tiene una persona en la legitimidad de su conducta, o bien en el desconocimiento sobre el hecho de que su*



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

*comportamiento puede generar perjuicios, o que los genera, concretamente, para un tercero*<sup>25</sup>.

Al respecto, Manuel de la Puente Lavalle sostiene que: “(...) *la conducta exigible a los tratantes para llevar a cabo las tratativas según las reglas de la buena fe debe juzgarse según el estándar jurídico del **hombre correcto y razonable, que actúa con diligencia ordinaria** que corresponda a las circunstancias del tiempo y del lugar (...)*”<sup>26</sup> (énfasis agregado); es decir, previamente al momento de la celebración, cuando ambas partes estuvieron en conversaciones para realizar la compraventa del bien materia de controversia, resultaba necesario como demostración de buena fe en dicho acto, incluso antes que sea emitida oferta alguna, que el adquirente Francisco Condori Iquise tenga presente las circunstancias del predio que estaba adquiriendo, como un acto de diligencia mínima, existiendo la posibilidad razonable de conocer quiénes eran los poseedores mediatos o inmediatos del inmueble así como el título que ostentaban.

**7.4.** Tales circunstancias se hacían exigibles en el caso particular, atendiendo a que según lectura de la escritura pública N° 7438, se declara que la vendedora Briseida Chacón Roselló no solo era propietaria sino poseedora (entiéndase inmediata) de la Parcela N° 33 (cláusula primera), consignándose incluso que el derecho real en mención lo adquirió de su inmediato transferente Alexander Wili Cuno Pacha, y que se puso a la vista del Notario Público el Comprobante de pago del seis de junio de dos mil doce, emitido por la Municipalidad Distrital de Cabana, por concepto de pago del tributo del impuesto predial del año dos mil doce, IV trimestre, correspondiente a la contribuyente Jaqueline Chanda Pacori Aquise, datos que razonable y objetivamente debieron ser corroborados por el adquirente Francisco Condori Iquise, lo que le hubiera permitido tener certeza de la legalidad del título de propiedad que le presentaba su transferente, tanto más si se considera que en dicho documento público declara ser Ingeniero, cabiendo en ese

---

<sup>25</sup> LEYSSER L. León “La buena fe en la negociación de los contratos: Apuntes comparatísticos sobre el artículo 1362 del Código Civil peruano y su presunto papel como fundamento de la responsabilidad precontractual” En: Revista THEMIS 49. Revista de Derecho PUCP, página 144.

<sup>26</sup> DE LA PUENTE LAVALLE, Manuel. “El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil”, vol. XI, primera parte, tomo 11, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Biblioteca para Leer el Código Civil del Perú, Lima, 1996, páginas 19-90.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

escenario exigírsele mayor diligencia negocial, que se afianza al tratarse el objeto de venta de un inmueble que no cuenta con inscripción registral.

**7.5.** Se colige de esta manera que existen elementos que desvirtúan la buena fe en la tercera transferencia, contrariamente a lo determinado en la sentencia de vista, por cuanto no se aprecia que Francisco Condori Iquise haya desarrollado un comportamiento diligente frente a la adquisición de la Parcela N° 33, principalmente respecto a la situación de la accionante, más si objetivamente la adquisición de su transferente Briseida Chacón Roselló había acontecido tres días antes, sin existir elementos materiales que expliquen la inmediatez de la nueva disposición/adquisición, ni de la efectiva transmisión material de la posesión de ésta vendedora a aquel comprador.

**7.6.** En esa perspectiva, en contraste con lo argumentado por el Colegiado Superior, para el que no estaría probado que los contratantes Briseida Chacón Roselló y Francisco Condori Iquise hubieran conocido que la propietaria del predio materia del proceso era la demandante, lo que a su criterio se vería reforzado con las declaraciones vertidas por Alexander Wili Cuno Pacha, inmediato transferente de la vendedora, y Francisco Condori Iquise, quienes refieren no haberse conocido durante las negociaciones contractuales; que los días que mediaron entre la adquisición de Briseida Chacón Roselló y la transferencia que efectuó a favor de Francisco Condori -cuatro días- es un asunto subjetivo; que poseyó el predio una vez adquirido y lo explotó y satisfizo las obligaciones tributarias; y que ello no acreditaría la mala fe de Francisco Condori Iquise y menos aún contubernio con su transferente para perjudicar a la demandante/casante, no se condice con los mismos hechos que se desprenden de la escritura pública que sustenta el derecho del tercer adquirente citados en el apartado precedente, por lo que en esa línea las denuncias vertidas en el recurso de su propósito devienen en estimables.

***Actuando en sede de instancia***

**OCTAVO.**- En virtud de haberse determinado la fundabilidad de la infracción normativa material, al comprobarse la existencia de circunstancias que evidencian



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

razonable y objetivamente la ausencia de buena fe en la negociación, celebración y ejecución de la transferencia contenida en la Escritura Pública N° 7438, y considerando que nos encontramos frente a un proceso con casi nueve años de duración, teniendo en cuenta que la demanda de su propósito se interpuso el diez de octubre de dos mil trece, y que la resolución de las causas en un tiempo razonable es imprescindible, en procura de alcanzar los fines del proceso e incrementar la legitimidad de este Poder del Estado, esta Sala Suprema determina actuar en sede de instancia para la solución del conflicto intersubjetivo ventilado ante los órganos de mérito.

**8.1.** Partiremos señalando que la voluntad legislativa es que debe existir buena fe en las contrataciones, lo que supone que ha otorgado a esta categoría el nivel de una regla de comportamiento que las partes contratantes no pueden excusar, por ende, se genera la obligación de actuar con lealtad y corrección, lo que ha sido denominado como buena fe objetiva, esto es, aquella que se traduce en una conducta y en una imposición de deberes, contraria a la buena fe subjetiva que encierra una conciencia de legitimidad de la conducta o también el desconocimiento que el comportamiento desarrollado puede producir daños para un tercero, ya que la buena fe exige el deber del respeto de los derechos ajenos<sup>27</sup>.

**8.2.** En ese panorama, la buena fe asume un papel integrador en el contrato<sup>28</sup>, de manera que se constituye en una suerte de fuente de deberes contractuales que, aunque no explicitados, integran el negocio jurídico y, como tal, deben ser respetados y observados por los contratantes en particular. Uno de los deberes que emerge de la buena fe es el de información<sup>29</sup>, por el cual se comunica a la contraparte del contrato del contenido y efectos del mismo. Sin embargo, ello no significa que se deban decir todas las razones por las que se celebra el negocio, ya que nadie puede ir en contra de sus propios intereses, pero sí que se debe indicar lo esencial de éste, a efectos que, noticiado con ellos, el contratante asuma las consecuencias de sus actos. No queda duda que el deber de información se

<sup>27</sup> Obra citada. Leysser León, página 145.

<sup>28</sup> MARTHA LUCÍA NEME VILLARREAL “El principio de buena fe en materia contractual en el sistema jurídico colombiano”, página. 90.. En: <https://www.redalyc.org/pdf/4175/417537587004.pdf>.

<sup>29</sup> MARTHA LUCÍA NEME VILLARREAL “El principio de buena fe en materia contractual en el sistema jurídico colombiano”, página 93. En: <https://www.redalyc.org/pdf/4175/417537587004.pdf>.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

justifica en la posible desigualdad de conocimientos entre las partes que suscriben el negocio jurídico, como de propiciar un consentimiento adecuado. Por ello, la información que se brinde debe ser clara, oportuna y transparente, y cuando ello no es así se viola la buena fe contractual. Tal supuesto no implica que se incumpla con la propia responsabilidad que le atañe al contratante<sup>30</sup>, esto es, de obtener la información adecuada o que no se deba cautelar el deber de reserva por determinadas circunstancias, pero ello corresponde acreditar a quien no brindó la información respectiva, por tratarse de situaciones ajenas a la regla general.

**8.3.** En el caso particular, conforme se pone de manifiesto de los medios probatorios valorados en sede de instancia, la transferencia celebrada por Briseida Chacón Roselló con Francisco Condori Iquise, a que se refiere la minuta de compraventa contenida en la escritura pública N° 74 38, corriente a fojas doce y trece del expediente principal, no evidencia probanza acerca del pago del precio acordado en la suma de S/ 10,500.00 (diez mil quinientos con 00/100 soles), sino el solo dicho de los contratantes, en el sentido que el mismo documento se constituye en el recibo de cancelación y que se ha pagado el precio convenido (cláusulas tercera y sexta de la minuta), habiendo el Notario Público dejado constancia de que no se ha exhibido documento alguno sobre la cancelación del precio de venta. Asimismo, en la escritura pública se hace referencia a la presentación del comprobante de pago por concepto del impuesto predial del año dos mil doce, precisándose que la contribuyente es Jaquelin Chanda Pacori Aquise, además de haberse consignado como el inmediato transferente de la vendedora Briseida Chacón Roselló, a Alexander Wili Cuno Pacha, y de haber declarado el adquirente que el origen del dinero pagado son los ingresos y ahorros como ingeniero.

**8.4.** Tales hechos dan cuenta, por un lado y cuando menos, de una incertidumbre acerca de la cancelación del precio de venta, desde que la lógica contractual y la buena fe determinan una conducta basada en hechos probados, lo que no se trasluce de la negociación aludida; y, de otro lado, la ausencia de una diligencia

---

<sup>30</sup> MARTHA LUCÍA NEME VILLARREAL “El principio de buena fe en materia contractual en el sistema jurídico colombiano”, página 97. En: <https://www.redalyc.org/pdf/4175/417537587004.pdf>.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

razonable del adquirente Francisco Condori Iquise, a quien ella se le podía exigir con mayor énfasis en su condición de profesional en Ingeniería. En efecto, las circunstancias de que el objeto del negocio de la venta era un inmueble no inscrito, que constaba en la minuta respectiva que supuestamente la posesión la tenía su transferente Briseida Chacón Roselló (cláusula primera), quien solo tres días antes había adquirido el predio, que se conocía quién fue el transferente de su vendedora, y que la declaración del impuesto a la renta tenía como contribuyente a la demandante, como se identifica en el documento público de su propósito, constituían situaciones de relevancia que ameritaban razonablemente, en línea con un actuar diligente y de objetiva buena fe, que el último comprador se informe con mayor rigurosidad sobre la real situación de la Parcela N° 33, del predio denominado “Wiñay Paccocha”, y, sólo de modo enunciativo, mínimamente acudir a la Municipalidad Distrital de Cabana para conocer de las personas que aparecían como contribuyentes del predio en referencia y así obtener mayor información del predio no inscrito, dotando con ello de seguridad jurídica suficiente al negocio de transferencia celebrado, por lo que en esa medida el desarrollo conductual del tercer adquirente destruye la buena fe que se presume a su favor, desde que su accionar omisivo ha constituido el perjuicio del derecho de propiedad de la recurrente, a favor de quien las instancias de mérito han determinado que los negocios jurídicos de compraventa contenidos en las escrituras públicas N° 4703 y N° 7225 (de los cuales deviene la cadena de transmisión), resultan nulos, incurriendo así en la finalidad ilícita de aquél negocio, conforme también lo determinó el juzgador de primera instancia.

**8.5.** En consecuencia, al haberse constatado la infracción normativa denunciada, corresponde declarar **fundado el recurso de casación**, casar la Sentencia de Vista, y en virtud de lo previsto por el artículo 396° del Código Procesal Civil, actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia apelada que declara fundada la demanda, por los fundamentos que contiene la presente ejecutoria suprema.

**III.- DECISIÓN:**



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

Por tales razones y de conformidad con lo regulado además por el artículo 395° del Código Procesal Civil, **RESOLVIERON:**

**PRIMERO.- DECLARAR FUNDADO** el Recurso de Casación interpuesto por la demandante, *Jaqueline Chanda Pacori Aquise*, corriente de fojas quinientos sesenta y seis a quinientos ochenta y cinco del expediente principal.

**SEGUNDO.- CASAR** la Sentencia de Vista contenida en la resolución número cincuenta y nueve de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, obrante de fojas quinientos veintiocho a quinientos cincuenta y cuatro del expediente principal, emitida por la Sala Civil de la Provincia de San Román-Juliaca de la Corte Superior de Justicia de Puno.

**TERCERO.- ACTUAR en sede de instancia y CONFIRMAR, por los fundamentos que contiene la presente ejecutoria suprema, la sentencia apelada** dictada mediante resolución número cuarenta y siete del siete de noviembre de dos mil dieciocho, obrante de fojas cuatrocientos quince a cuatrocientos veintinueve del mismo expediente, **que declaró fundada la demanda** y, en consecuencia: **(i)** Nulo el acto jurídico de compraventa de fecha once de junio de dos mil doce, celebrado por Jaqueline Chanda Pacori Aquise a favor de Alexander Willi Cuno Pacha, de la Parcela N° 33 del predio rústico denominado Wiñay Paccocha, ubicado en el sector de Cuichaca, distrito de Cabana, Provincia de San Román; **(ii)** Nula la Escritura Pública N° 4703, que contiene el acto jurídico descrito; **(iii)** Nulo el acto jurídico de compraventa de fecha tres de septiembre de dos mil doce, celebrado por Alexander Willi Cuno Pacha a favor de Briseida Chacón Rosello, del mismo predio; **(iv)** Nula la Escritura Pública N° 7225 que contiene el acto jurídico de compraventa mencionado; **(v)** Nulo el acto jurídico de compraventa de fecha siete de septiembre de dos mil doce, celebrado por Briseida Chacón Roselló a favor de Francisco Condori Iquise, respecto del mismo predio; y, **(vi)** Nula la Escritura Pública N° 7438, que contiene el acto jurídico de compraventa referido.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 15527-2021  
PUNO**

**CUARTO.- DISPONER** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “*El Peruano*”, conforme a ley; en los seguidos por la demandante/recurrente, *Jaqueline Chanda Pacori Aquise*, con los demandados, *Francisco Condori Iquise*, *Briseida Chacón Rosello* y *Alexander Wili Cuno Pacha*, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Yaya Zumaeta.**

**S.S.**

**CALDERÓN PUERTAS**

**YAYA ZUMAETA**

**QUISPE SALSAVILCA**

**YALÁN LEAL**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

*Mam/ahv*