



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18716-2018**  
**UCAYALI**

*SUMILLA: Desde el diecinueve de agosto del dos mil ocho, Vilma Lizarbe Cuya pasó a ser la nueva dueña del predio sub litis, independientemente de lo que aparecía inscrito en la Partida N° 40000159, pues, si bien la referida señora no elevó a escritura pública el contrato privado de compraventa ni mucho menos lo inscribió, ella ya tenía la condición de propietaria; en consecuencia, el veinte de julio del dos mil doce los señores Nilo Satalaya Rojas y Rosa Eutimia Carrión Luna se encontraban prohibidos de transferir como propietarios, ya que no es factible trasladar un derecho del que ya no se es titular.*

Lima, ocho de agosto  
de dos mil diecinueve

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

**VISTA la causa:** número dieciocho mil setecientos dieciséis –dos mil dieciocho; con los acompañados; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada con los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana –Presidente, Arias Lazarte, Rueda Fernández, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I.-RECURSO DE CASACIÓN**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por Vilma Lizarbe Cuya, el dos de febrero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil trescientos cuatro, contra la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil doscientos ochenta y dos, que revocó la sentencia apelada de fecha diecinueve de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setenta y cinco, que declaró fundada la demanda; y, reformándola la declaró infundada

**II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE  
EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Mediante resolución de fecha veintinueve de agosto del dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos cincuenta y dos del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa de los artículos 197, 233, 275 y 276 del Código Procesal Civil e**



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 18716-2018  
UCAYALI**

**inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, argumentando que, al momento de resolver la apelación la Sala no valoró todos los medios probatorios en forma conjunta y razonada, inaplicando así el artículo 197 del Código Procesal Civil, además de haber omitido valorar los medios probatorios sustanciales. También señala que, la Sala Superior afirma que el contrato de compraventa de terreno agrícola del diecinueve de agosto del dos mil ocho, al no ser un documento de fecha cierta, no puede ser oponible a terceros; sin embargo, no considera que la demanda no versa sobre oponibilidad de derechos a terceros, ya que el referido contrato no se presentó para probar una fecha cierta anterior a la celebración de la compraventa cuestionada, sino para ser valorado con los abundantes medios probatorios que en conjunto determinan la veracidad y validez del contrato que ampara el derecho de propiedad de la recurrente, por lo que la Sala al limitarse solo en determinar la fecha cierta de la compraventa del diecinueve de agosto del dos mil ocho, incurre en una deficiente motivación, en tanto dejó de aplicar los artículos 275 y 276 del Código Procesal Civil, que sí aplicó el Juzgado. Precisa también la casante que, se infringe el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, por falta de motivación, toda vez que al revocar la sentencia ha vulnerado normas procesales de estricto cumplimiento, sumado a las conclusiones genéricas que consigna la Sala, además del tratamiento incongruente y privilegiado de dos contratos privados de compraventa y ataca el contrato de la recurrente por ausencia de fecha cierta, lo que no distingue en los otros contratos. Agrega que, se vulneran los artículos 233, 275 y 276 del Código Procesal Civil, al no haberse tenido en cuenta las pruebas documentales, los sucedáneos de los medios probatorios producidos durante la secuela del proceso, que adquirieron significación en su conjunto; y, **b) Infracción normativa de los artículos 140 inciso 2, 219 incisos 1, 3 y 5 y 2014 del Código Civil**, alega que, estando a lo normado por el artículo 219 inciso 3 del Código Civil, el juez de la causa no solo valoró el contrato de compraventa de terreno agrícola del diecinueve de agosto del dos mil ocho, sino que en aplicación del artículo 233 del Código Procesal Civil, también valoró los otros medios probatorios ofrecidos, tales como la copia legalizada del recibido del diecinueve de agosto del dos mil ocho, por la suma de mil con 00/100 soles (S/.1,000.00), corroborando la



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 18716-2018  
UCAYALI**

existencia del contrato del diecinueve de agosto del dos mil ocho, las declaraciones de los vendedores Nilo Satalaya Rojas y Rosa Eutimia Carrión Luna, quienes precisan que vendieron el predio sub materia a la recurrente, faltando solo su formalización mediante escritura pública; la copia certificada del proceso de Prueba Anticipada – Expediente N° 942-20 13, en el que el vendedor Nilo Satalaya Rojas declaró que el contrato celebrado con la recurrente lo tiene en su poder, constituyendo indicio razonable de la venta del predio a favor de la demandante; el contrato de compraventa del veintisiete de setiembre de mil novecientos noventa y nueve suscrito por Nilo Satalaya Rojas y Rosa Eutimia Carrión Luna a favor de Clotilde Neyra Porras; existiendo así dos contratos de compraventa del mismo predio con anterioridad a la Escritura Pública de compraventa materia de nulidad, subsumiéndose tales hechos en la causal prevista en el artículo 219 numeral 3 del Código Civil. También manifiesta que para que opere válidamente el principio contenido en el artículo 2014 del Código Civil, es necesario, entre otros elementos, que el tercero adquirente haya actuado de buena fe al momento de la celebración del acto jurídico, así como al momento de su suscripción, siendo que respecto de este último requisito los demandados no acreditaron su buena fe, dado que si bien la Sala Superior admitió los medios probatorios extemporáneos de Rosa Eutimia Carrión Luna, sin embargo, no los tomó en cuenta al momento de analizar la buena fe pública registral de los demandados Elia Rojas Picón y Guillermo Robert Collao Chiara, pues de la copia certificada del Informe Pericial Grafotécnico N° 14 30, se estableció que la firma consignada en el Poder otorgado por Rosa Eutimia Carrión Luna a favor de Guillermo Robert Collao Chiara, es falsificada. Asimismo, señala la casante que los demandados conocían de la inexactitud del Registro, cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerlo, pues con un mínimo de diligencia hubieran podido constatar que el predio estaba siendo poseído por la recurrente en aplicación del artículo 912 del Código Civil. Añade que se requiere de la manifestación de voluntad del propietario del predio, en este caso de Nilo Satalaya y Rosa Carrión Luna, quienes al haber dejado de ser propietarios del predio rústico por la transferencia efectuada a favor de la actora, no pueden válidamente manifestar su voluntad de vender un bien que no les pertenecía. Precisa la



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 18716-2018  
UCAYALI**

recurrente que respecto del artículo 219 inciso 5 del Código Civil, la motivación de la Sala ha sido genérica, limitándose en señalar que las instrumentales de fojas ocho a ciento veintinueve la recurrente no ha aportado mayores elementos probatorios que acrediten la simulación de la compraventa sub materia, cuando es sabido que aprobar el acuerdo simulatorio es dificultoso para quienes no han participado en el mismo, por lo que en dicha situación la doctrina y las leyes facilitan los instrumentos previstos en los artículos 275 y 276 del Código Procesal Civil, referidos a los sucedáneos de los medios probatorios y las pruebas indiciarias que en el presente proceso pueden identificarse las siguientes: falta de capacidad económica de los compradores, la falta de necesidad de enajenar o gravar, la ignorancia del cómplice, el no pago del precio, la ausencia de movimientos bancarios, la no entrega de la cosa, la continuidad en la posesión y explotación por parte de persona ajena a la relación jurídica de los demandados, la disposición innecesaria del bien adquirido; sucedáneos todos estos hechos con los cuales se acredita plenamente la simulación absoluta que vicia el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa N° 1841.

**III.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO**

**1.1.-** Del análisis de los autos se advierte que el presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda de fojas ciento treinta y tres del expediente principal, mediante la cual Vilma Lizarbe Cuya interpuso demanda solicitando como pretensión principal, se declare la nulidad de la Escritura Pública N° 1841 y el acto jurídico de compraventa que lo contiene, de fecha veinte de julio del dos mil doce, celebrado entre Nilo Satalaya Rojas y Eutimia Carrión Luna en calidad de vendedores y la sociedad conyugal integrada por Guillermo Robert Collao Chiara y Elia Rojas Picón en calidad de compradores; en consecuencia, se ordene la cancelación del asiento registral número C00003 de la Partida Electrónica N° 40000159 del registro de propiedad inmueble, de la Zona Registral N° VI – Oficina Registral Pucallpa. Como pretensión accesoria, solicita se declare la nulidad del



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 18716-2018  
UCAYALI**

acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 2677 de anticipo de legítima, de fecha veintitrés de diciembre del dos mil trece, otorgado por los cónyuges demandados Guillermo Robert Collao Chiara y Elia Rojas Picón a favor de sus hijos Cristian Elías Collao Rojas y Abigail Susana Collao Rojas; en consecuencia, se ordene la cancelación del asiento registral número C00004 de la Partida Electrónica N° 40000159 del Registro de Propiedad Inmueble, de la Zona Registral N°VI – Oficina Registral Pucallpa.

**1.2.-** El Juzgado Mixto de Campo Verde perteneciente a la Corte Superior de Justicia de Ucayali, mediante sentencia, de fecha diecinueve de octubre del dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setenta y cinco, declaró fundada la demanda; consecuentemente, declara: nulos y sin efecto jurídico los actos jurídicos contenidos en: 1.- La Escritura Pública de compraventa N° 1841 de fecha veinte de julio del dos mil doce, celebrado por Nilo Satalaya Roja y su conviviente Rosa Eutimia Carrión Luna en calidad de vendedores y la sociedad conyugal conformada por Guillermo Robert Collao Chiara y Elia Rojas Picón en calidad de compradores, 2.- La Escritura Pública de anticipo de legítima N° 2677, de fecha veintitrés de diciembre del dos mil trece, celebrado por la sociedad conyugal conformada por Guillermo Robert Collao Chiara y Elia Rojas Picón a favor de sus menores hijos Cristian Elías Collao Rojas y Abigail Susana Collao Rojas y se ordena la cancelación de las inscripciones de los actos jurídicos anulados en mención y, que corren inscritos en los asientos registrales N°s C00003 y C00004 de Partida Electrónica N° 40000159 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, respectivamente y en el orden indicado, con costas y cosos procesales.

**1.3.-** Por su parte, la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, mediante sentencia de vista, de fecha quince de enero del dos mil dieciocho, obrante a fojas mil doscientos ochenta y dos, revocó la sentencia apelada, de fecha diecinueve de octubre del dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setenta y cinco, que declaró fundada la demanda; y, reformándola la declaró infundada.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18716-2018**  
**UCAYALI**

**SEGUNDO: SOBRE LAS INFRACCIONES DENUNCIADAS**

2.1.- Mediante resolución de fecha veintinueve de agosto del dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos cincuenta y dos del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales siguientes: **a)** Infracción normativa de los artículos 197, 233, 275 y 276 del Código Procesal Civil e inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; y, **b)** Infracción normativa de los artículos 140 inciso 2, 219 incisos 1, 3 y 5 y 2014 del Código Civil.

2.2.- Siendo así, atendiendo a las causales declaradas procedentes se debe iniciar el análisis del recurso por la causal contenida en el *literal a)*, por ser de carácter procesal dado sus efectos nulificantes en caso de ser amparada, y de no ampararse, se procederá a examinar la causal contenida en el *literal b)* por ser de carácter material.

**TERCERO: SOBRE EL DEBIDO PROCESO Y LA VALORACIÓN DE LOS MEDIOS DE PRUEBA**

3.1.- Respecto a la causal del *literal a)*, el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú prescribe: “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. (...)*” (*subrayado agregado*), el mismo que ha sido desarrollado y ampliado por parte del legislador en diversas normas con rango de ley, tales como el artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS, que taxativamente dispone: “*En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso. Es deber del Estado, facilitar el acceso a la administración de justicia, promoviendo y manteniendo condiciones de estructura y funcionamiento adecuados para tal propósito*” (*subrayado agregado*).



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18716-2018**  
**UCAYALI**

**3.2.-** A nivel jurisprudencial, el Tribunal Constitucional en los fundamentos cuadragésimo tercero y cuadragésimo octavo de la sentencia emitida en el Expediente N° 0023-2005-PI/TC manifestó lo siguiente: “(...) *los derechos fundamentales que componen el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva son exigibles a todo órgano que tenga naturaleza jurisdiccional (jurisdicción ordinaria, constitucional, electoral y militar) y que pueden ser extendidos, en lo que fuere aplicable, a todo acto de otros órganos estatales o de particulares (procedimiento administrativo, procedimiento legislativo, arbitraje y relaciones entre particulares, entre otros), y que, (...) el contenido constitucional del derecho al debido proceso (...) presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación; y en su expresión sustantiva, están relacionados los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer*”.

**3.3.-** Por su parte, la Corte Suprema en el considerando tercero de la Casación N° 3775-2010-San Martín, emitida el dieciocho de octubre de dos mil doce, dejó en claro lo siguiente: “*Es así que el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva reconocidos también como principio de la función jurisdiccional en el inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, garantiza al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de los decididos en la sentencia, es decir, una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder – deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales*”.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18716-2018**  
**UCAYALI**

**3.4.-** El Código Procesal Civil, en su artículo 197 prescribe que: *“Todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. La Corte Suprema de la República en la Casación N° 1894-2015-Apurímac, señaló que: *“Que, en la misma línea argumentativa, resulta pertinente considerar que el artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba (...). En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el juzgador en forma conjunta, confrontando una a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que como resultado de dicha valoración se forma convicción en el juzgador respecto del asunto en litis. En esa perspectiva, Michele Taruffo sostiene que: “la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*.

**CUARTO: SOBRE LOS DOCUMENTOS Y LOS SUCEDÁNEOS DE LOS MEDIOS PROBATORIOS**

**4.1.-** Por otro lado, el Código Procesal Civil en su artículo 233 señala que: *“Es todo escrito u objeto que sirve para acreditar un hecho”*. Al respecto, la Corte Suprema de la República en la Casación N° 5286-2006 -Loreto ha señalado que: *“(…) No comporta violación del derecho de defensa ni del debido proceso el hecho que se valoren medios probatorios consistentes en documentos, sin necesidad de que se actúen en una audiencia, por cuanto, debido a su naturaleza, lo trascendente en su valoración se encuentra en que deben ser tomado en cuenta al momento de realizar la compulsación de los medios probatorios aportados antes de emitir la sentencia. Lo contrario (...) implicaría, inclusive, transgredir el*





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18716-2018**  
**UCAYALI**

*principio de economía procesal consagrado en el artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil, de acuerdo al cual el juez debe dirigir el proceso tendiendo a una reducción de los actos procesales”.*

**4.2.-** El mismo Código Procesal Civil, en su artículo 275 prescribe lo siguiente: *“Los sucedáneos son auxilios establecidos por la ley o asumidos por el Juez para lograr la finalidad de los medios probatorios, corroborando, complementando o sustituyendo el valor o alcance de éstos”* y en su artículo 276 señala que: *“El acto, circunstancia o signo suficientemente acreditados a través de los medios probatorios, adquieren significación en su conjunto cuando conducen al Juez a la certeza en torno a un hecho desconocido relacionado con la controversia”.*

**4.3.-** Sobre la última norma señalada en el considerando precedente, la Corte Suprema de la República en la Casación N° 1012-2013-Lima, expuso que: *“Los sucedáneos probatorios corroboran, complementan o sustituyen el valor o alcance de los medios probatorios. No hay, en nuestra legislación, nada que impida que los indicios no puedan acreditar los hechos expuestos en la demanda; por el contrario, el artículo 576 del Código adjetivo menciona que debidamente acreditados y en conjunto “conducen al juez a la certeza en torno a una hecho desconocido relacionado con la controversia” porque ellos sirven para “lograr la finalidad de los medios probatorios”, “finalidad”, que tal como se dice en el numeral 188 del Código Procesal Civil, es la de “acreditar los hechos expuestos por las partes”.*

**QUINTO: SOBRE EL CASO CONCRETO**

**5.1.-** En el presente caso, la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, mediante sentencia de vista, de fecha quince de enero del dos mil dieciocho, resolvió revocar la sentencia de primera instancia, de fecha diecinueve de octubre del dos mil diecisiete, que declaró fundada la demanda; y, reformándola la declaró infundada, entre otras cosas, porque el Contrato de Compraventa de terreno agrícola de fecha diecinueve de agosto del



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 18716-2018  
UCAYALI**

dos mil ocho, no es un documento de fecha cierta, por lo que no puede ser oponible a terceros, más aún cuando en el transcurso del proceso no se ha acreditado tal condición, esto es, con respecto a la demandante Vilma Lizarbe Cuya y a los demandados Nilo Satalaya Rojas y Rosa Eutimia Carrión Luna, ya que su legalización fue el treinta de enero del dos mil catorce, fecha posterior a la del acto jurídico materia de nulidad que es del veinte de julio del dos mil doce.

**5.2.-** En ese contexto y tras un análisis exhaustivo de lo argumentado por el Colegiado Superior, nos queda claro que su decisión se centra principalmente en que el contrato de Contrato de Compraventa de terreno agrícola de fecha diecinueve de agosto del dos mil ocho, obrante a fojas ciento ochenta, no es un documento de fecha cierta; sin embargo, eso nunca fue objeto de discusión en el proceso, pues dicho documento en específico no fue debatido por la partes a través de la tacha que viene a ser la forma idónea para cuestionar un medio de prueba.

**5.3.-** Por otro lado, se advierte que la Sala Superior ha querido restar valor probatorio al Contrato de Compraventa de terreno agrícola de fecha diecinueve de agosto del dos mil ocho, obrante a fojas ciento ochenta; sin embargo, no se ha tomado en cuenta el recibo de fecha diecinueve de agosto del dos mil ocho, obrante a fojas dieciséis ni lo expuesto en los puntos uno y dos del primer otrosi digo de la contestación de la demanda presentada por Nilo Satalaya Rojas y Rosa Eutimia Carrión Luna, obrante de fojas ciento ochenta y dos a ciento ochenta y cinco así como de lo manifestado en las respuestas a las preguntas tres y seis del pliego interrogatorio obrante de fojas ciento veintitrés a ciento veintiséis, las mismas que se encuentran contenidas en el Acta de Audiencia de Declaración y Actuación Judicial de fecha diecinueve de marzo del dos mil catorce, recaída en el Expediente N°0492-2013-0-2406-JM-CI-01 sobre prueba anticipada y que obra de fojas ciento veintisiete a ciento veintinueve, entre otros.

**5.4.-** Vale precisar que, si bien lo obtenido en el aludido expediente sobre prueba anticipada fue sin el cumplimiento de lo establecido en el artículo 287 del Código



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18716-2018**  
**UCAYALI**

Procesal Civil, esto es, haber citado a todas las personas que finalmente fueron emplazadas en el presente proceso de nulidad de acto jurídico, eso no quiere decir que lo declarado por Nilo Satalaya Rojas pierda validez, pues, como lo hemos señalado anteriormente en su propia contestación de la demanda presentada el diez de noviembre del dos mil catorce (fecha posterior a la de su declaración en el expediente de prueba anticipada), ha reiterado que el diecinueve de agosto del dos mil ocho, conjuntamente con la señora Rosa Eutimia Carrión Luna vendieron el predio materia de *litis* a la hoy demandante Vilma Lizarbe Cuya.

**5.5.-** En mérito a lo indicado en los considerandos precedentes, queda claro que, la Sala Superior ha omitido realizar una valoración conjunta de todos los medios probatorios obrantes en autos conforme lo estipula el artículo 197 del Código Procesal Civil lo que a todas luces genera una transgresión del derecho a probar que forma parte integrante del derecho a un debido proceso contemplado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado. Finalmente, es importante señalar que, al no haber observado los documentos y sucedáneos de los medios probatorios que se obtuvieron durante la secuela del proceso, también resulta evidente una transgresión de los artículos 233, 275 y 276 del Código Procesal Civil; en consecuencia, la primera causal de casación objeto de análisis, corresponde ser **estimada**.

**SEXTO: SOBRE LOS ELEMENTOS Y LAS CAUSALES DE NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO**

**6.1.-** En cuanto a la causal del ***literal b)***, debemos tener presente que, el Código Civil, en el inciso 2 del artículo 140 se prescribe que: *“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 2.- Objeto física y jurídicamente posible”*.

**6.2.-** Por otro lado, en los incisos 1, 3 y 5 del artículo 219 del Código Civil, se señala lo siguiente: *“El acto jurídico es nulo: (...) 1.- Cuando falta la manifestación*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18716-2018**  
**UCAYALI**

*de voluntad del agente. 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. 5.- Cuando adolezca de simulación absoluta.”.*

**SÉPTIMO: SOBRE EL PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL**

**7.1.-** El artículo 2014 del Código Civil, en su texto primigenio señalaba lo siguiente: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*; no obstante, esta norma fue modificada por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el veintiséis de marzo de dos mil quince, quedando en la actualidad de la siguiente manera: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*.

**7.2.-** El artículo 2014 antes mencionado, reconoce el principio de buena fe registral, el mismo que se presume mientras no se pruebe lo contrario, esto es, que el tercero tenía conocimiento de la inexactitud del registro<sup>1</sup>. Por su parte, la Corte Suprema de la República<sup>2</sup>, ha considerado que la normatividad sustantiva, recoge el principio de fe pública registral cuyo fundamento radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial así como proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido de los asientos registrales, en tal sentido la

<sup>1</sup> TORRES VÁSQUEZ, Anibal. “Código Civil”. Comentarios, jurisprudencia, concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria e índice analítico. Editorial IDEMSA y Editorial TEMIS. Sexta Edición. Lima – 2012. p.1001.

<sup>2</sup> Casación N° 759-2014-Lima publicada en “El Peruano” el 30/03/2016 – Fundamento octavo.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18716-2018**  
**UCAYALI**

buena fe registral busca proteger la adquisición efectuada a título oneroso y de buena fe de quien aparece en el registro como titular registral contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes, debiendo señalarse en segundo lugar que la norma *ut supra* establece que la buena fe deberá reputarse a favor del tercerista en tanto no se demuestre de manera fehaciente e indubitable lo contrario, esto es, la buena fe se presume a favor del tercero mientras no se acredita que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, situación que en doctrina se concibe como una presunción *iuris tantum*.

**7.3.-** En definitiva, el principio de buena fe pública registral, se ha convertido en una herramienta de mucha trascendencia para salvaguardar los intereses de aquellas personas que confiadas en la información que señala el registro adquieren derechos, no obstante, a que posteriormente tomaron conocimiento que el derecho de quien les transfirió fue anulado, rescindido, cancelado o resuelto, es decir, si se actuó de forma diligente, acudiendo al registro y adquiriendo un derecho según la información ahí consignada, es posible considerar que mantendrá su derecho independientemente de lo que pueda ocurrir con posterioridad, salvo prueba en contrario.

**OCTAVO: SOBRE EL CASO CONCRETO**

**8.1.-** Atendiendo a la cuestión controvertida del caso concreto, la demandante sustenta su pretensión en el Contrato de Compraventa de terreno agrícola de fecha diecinueve de agosto del dos mil ocho, obrante a fojas ciento ochenta, en el cual se observa que el señor Nilo Satalaya Roja y la señora Rosa Eutimia Carrión Luna transfieren en venta a la señora Vilma Lizarbe Cuya el predio rústico “Señor de Los Milagros” identificado como Parcela 16-B del caserío Señor de Los Milagros, provincia de Coronel Portillo y departamento de Ucayali con una extensión de 21 hectáreas y 2,712.00 m<sup>2</sup>, con un costo de S/ 3,000.00 (tres mil soles) soles a pagarse de la siguiente manera: S/ 1,000.00 (mil soles) a la firma



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 18716-2018  
UCAYALI**

del contrato y la diferencia se cancelará al momento de firmar la escritura pública de compraventa.

**8.2.-** Por otro lado, de fojas ocho a once obra la Escritura Pública de compraventa N° 1841, de fecha veinte de julio del dos mil doce, mediante la cual Nilo Satalaya Rojas y Rosa Eutimia Carrión Luna vuelven a transferir el terreno rústico “Señor de Los Milagros” identificado como Parcela 16-B, distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo y departamento de Ucayali con una extensión de 21 hectáreas y 2,712.00 m<sup>2</sup>, en esta ocasión a los señores Guillermo Robert Collao Chiara y Elia Rojas Picón por el monto de S/. 10,000.00 (diez mil soles). El derecho de estos últimos se inscribió el diecinueve de julio del dos mil trece, en el Asiento C00003 de la Partida N° 40000159, obrante a fojas catorce.

**8.3.-** Siguiendo la línea del tracto sucesivo, se observa de fojas diez a once, la Escritura Pública de anticipo de legítima N° 2667, de fecha veinte de julio del dos mil doce, mediante la cual Guillermo Robert Collao Chiara y Elia Rojas Picón otorgan en anticipo de legítima el terreno rústico “Señor de Los Milagros” identificado como Parcela 16-B, distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo y departamento de Ucayali con una extensión de 21 hectáreas y 2,712.00 m<sup>2</sup>, a favor de sus menores hijos Cristian Elías Collao Rojas y Abigail Susana Collao Rojas. El derecho de estos últimos se inscribió el diecinueve de julio del dos mil trece, en el Asiento C00004 de la Partida N° 40000159, obrante a fojas quince.

**8.4.-** Siendo así, se ha podido constatar en la primera y segunda cláusula de la Escritura Pública de compraventa N° 1841, de fecha veinte de julio del dos mil doce, que los señores Nilo Satalaya Rojas y Rosa Eutimia Carrión Luna se irrogan la condición de propietarios del predio rústico “Señor de Los Milagros” identificado como Parcela 16-B, distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo y departamento de Ucayali con una extensión de 21 hectáreas y 2,712.00 m<sup>2</sup> y, en mérito a ello, otorgan en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores los señores Guillermo Robert Collao Chiara y Elia Rojas Picón; sin



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18716-2018**  
**UCAYALI**

embargo, la condición de propietarios la perdieron el diecinueve de agosto del dos mil ocho, fecha en que transfirieron el derecho de dominio sobre el aludido predio a la señora Vilma Lizarbe Cuya.

**8.5.-** Es decir, desde el diecinueve de agosto del dos mil ocho, el predio *sub litis* pasó a tener una nueva dueña, esto es, Vilma Lizarbe Cuya independientemente de lo que seguía apareciendo inscrito en la Partida N° 40000159 de los Registros Públicos de Pucallpa, pues, si bien la referida señora no elevó a escritura pública el contrato privado de compraventa ni mucho menos lo inscribió, ella ya tenía la condición de propietaria al amparo de lo señalado en el artículo 949<sup>3</sup> del Código Civil y de que el registro no es obligatorio por ser únicamente declarativo de derechos; en consecuencia, el veinte de julio del dos mil doce los señores Nilo Satalaya Rojas y Rosa Eutimia Carrión Luna se encontraban prohibidos de transferir el predio rústico “Señor de Los Milagros” identificado como Parcela 16-B, distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo y departamento de Ucayali, ya que no es factible trasladar un derecho del que ya no se es titular.

**8.6.-** Por lo tanto, el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa N° 1841, de fecha veinte de julio del dos mil doce se encuentra inmerso en la causal contemplada en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil al haber incumplido el requisito de validez prescrito en el inciso 2 del artículo 140 del referido Código sustantivo, es decir, tener un objeto física y jurídicamente posible, lo cual, como hemos manifestado anteriormente no se dio, ya que los vendedores transfirieron un bien inmueble del que ya no eran propietarios.

**8.7.-** De igual forma, tenemos que el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa N° 1841, de fecha veinte de julio del dos mil doce también ha incurrido en la causal prescrita en el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil, al no tener la manifestación de voluntad del agente que en dicha fecha se encontraba legitimado a transferir el predio materia de *litis*, pues, como recordamos, en aquel

---

<sup>3</sup> Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18716-2018**  
**UCAYALI**

contrato intervinieron los señores Nilo Satalaya Rojas y Eutimia Carrión Luna como vendedores y los señores Guillermo Robert Collao Chiara y Elia Rojas Picón como compradores; no obstante, la única que podía vender era quien tenía la condición de propietaria desde el diecinueve de agosto del dos mil ocho, esto es, la señora Vilma Lizarbe Cuya; empero, ello no ocurrió, antes bien Nilo Satalaya Rojas y Rosa Eutimia Carrión Luna según la primera cláusula de la Escritura Pública de compraventa N° 1841 se seguían considerando propietarios del predio rústico “Señor de Los Milagros” identificado como Parcela 16-B, distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo y departamento de Ucayali pese a que ya no lo eran.

**8.8.-** Por otro lado, podemos afirmar que, el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa N° 1841, de fecha veinte de julio del dos mil doce también se encuentra inmerso en la causal prescrita en el inciso 5 del artículo 219 del Código Civil, es decir, adolecer de simulación absoluta; no obstante, este Tribunal Supremo considera primero dejar claro que, no le genera convicción las alegaciones referidas a una supuesta coacción de los señores Guillermo Robert Collao Chiara y Elia Rojas Picón hacia Nilo Satalaya Rojas y Rosa Eutimia Carrión Luna para que firmen el contrato de compraventa, al no existir pruebas objetivas y sobre todo que no manifestaron ninguna disconformidad ante el notario público, antes bien, en la escritura pública bajo análisis se puede observar lo siguiente: *“los comparecientes son mayores de edad, inteligentes en el idioma castellano, proceden con capacidad leal y conocimiento bastante para contratar (...)”*.

**8.9.-** Ahora bien, independientemente de lo manifestado en el considerando precedente, no queda claro si finalmente se cancelaron los diez mil soles (S/. 10,000.00) que supuestamente se pactaron en el contrato del veinte de julio del dos mil doce, pues, de fojas cuatrocientos setenta a cuatrocientos setenta y dos, obra la declaración testimonial de Nilo Satalaya Rojas hecha ante la Fiscalía Provincial Corporativa Penal de Campo Verde – Coronel Portillo – Ucayali, siendo que en la pregunta catorce ¿Usted recibió los diez mil soles por la transferencia del terreno del señor Collao Chiara?, su respuesta fue: *“que no, he recibido nada”*,





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18716-2018**  
**UCAYALI**

esto denota que no existió una compraventa real teniendo en cuenta lo contemplado en el artículo 1529<sup>4</sup> del Código Civil, ya que si no hubo pago tampoco era exigible la obligación de transferir el bien; por lo tanto, todo indica que solo se aparentó celebrar el acto jurídico sin que exista realmente voluntad de celebrarlo.

**8.10.-** Resumiendo todo lo expuesto, en viable concluir que el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa N° 1841, de fecha veinte de julio del dos mil doce se encuentra revestido de los vicios de nulidad prescritos en los incisos 1, 3 y 5 del artículo 219 del Código Civil; consecuentemente, es indiscutible que a los señores Guillermo Robert Collao Chiara y Elia Rojas Picón no les alcanza la protección del principio de buena fe pública registral contemplado en el artículo 2014 del Código Civil, a lo que debemos sumar el hecho de que según el Informe Pericial de Grafotécnica N° 1430 al 1431/2016, de fecha siete de marzo del dos mil seis, obrante de fojas seiscientos ocho a seiscientos veintidós, las firmas atribuidas a Rosa Eutimia Carrión Luna en los documentos signados como “Solicitud de rectificación de error material de título de propiedad” de fecha cuatro de abril del dos mil trece y “Carta poder emitida por Rosa Eutimia Carrión Luna” de fecha dieciocho de abril del dos mil trece, provienen de distinto puño gráfico del titular, es decir, es falsificada en la modalidad de imitación servil; en consecuencia, la pretensión principal de la demanda debe ser amparada. Finalmente, conforme al artículo 87<sup>5</sup> del Código Procesal Civil las pretensiones accesorias también corresponden ser amparadas tomando en cuenta que siguen la suerte de lo principal, por lo que la causal examinada también merece ser **estimada**.

**NOVENO: CONCLUSIÓN**

La sentencia de vista emitida por la Sala Superior, incurre en infracción normativa de los artículos 197, 233, 275 y 276 del Código Procesal Civil e inciso 3 del

<sup>4</sup> Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

<sup>5</sup> Artículo 87.- (...) es accesoria cuando habiendo varias pretensiones, al declararse fundada la principal, se amparan también las demás.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18716-2018**  
**UCAYALI**

artículo 139 de la Constitución Política del Perú, así como de los de los artículos 140 inciso 2, 219 incisos 1, 3 y 5 y 2014 del Código Civil, por lo que al haber estimado las causales invocadas corresponde declarar fundado el recurso de casación, casar la sentencia de vista; y, actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda.

**IV.- DECISIÓN:**

Por tales consideraciones: declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha dos de febrero del dos mil dieciocho, obrante a fojas mil trescientos cuatro, interpuesto por **Vilma Lizarbe Cuya**; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista, de fecha quince de enero del dos mil dieciocho, obrante a fojas mil doscientos ochenta y dos; y, actuando en sede de instancia, **CONFIRMAR** la sentencia apelada, de fecha diecinueve de octubre del dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setenta y cinco, que declaró **fundada** la demanda; en los seguidos por Vilma Lizarbe Cuya contra Rosa Eutimia Carrión Luna y otros, sobre nulidad de acto jurídico; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley **Señor Juez Supremo Ponente: Toledo Toribio.**

**S.S.**

**PARIONA PASTRANA**

**ARIAS LAZARTE**

**RUEDA FERNANDEZ**

**TOLEDO TORIBIO**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**