



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

El recurso de casación deviene en infundado, porque la sola circunstancia de que la demandada compradora no se encuentra amparada en la fe registral del artículo 2014 del Código Civil, no conlleva a establecer su mala fe o que se declare nula su adquisición, en tanto que, el derecho de propiedad que alega la parte demandante no fue inscrito en los Registros Públicos. En todo caso, siendo que las causales de nulidad invocadas, se sustentaron en que la demandada compradora era familiar de sus transferentes y que la demandante se encontraba en posesión del inmueble sub litis, no habiéndose acreditado tales alegaciones, resulta acertado que las instancias de mérito hayan declarado la infundabilidad de la demanda.

Lima, veintinueve de noviembre de dos mil veintidós.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número tres mil quinientos veintiséis del año dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha cinco de abril de dos mil diecinueve, interpuesto por **Inmobiliaria y Constructora Lossio SAC**¹ contra la sentencia de vista de fecha siete de marzo del mismo año², que **confirmó** la sentencia apelada de fecha dos de

¹ Ver fojas 1217.

² Ver fojas 1090.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

abril de dos mil dieciocho³, que declaró **fundada en parte** la demanda sobre nulidad de acto jurídico, con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

De autos se advierte que, mediante escrito de fecha dos de noviembre de dos mil once, obrante a fojas ochenta y dos, subsanado a fojas ciento cincuenta y dos y ciento setenta y cinco, **Inmobiliaria y Constructora Lossio SAC**, interpone demanda contra Contratistas y Promotores Cavero SRL, Eliana Castillo Gargurevich y Ada Peregrina Gálvez Troncos, planteando como **pretensión principal**: la nulidad de los actos jurídicos contenidos en la escritura pública del nueve de agosto de dos mil once que, a continuación se detallan: 1) Contrato de compraventa que otorga Contratistas y Promotores Cavero SRL a favor de Eliana Castillo Gargurevich, sobre el inmueble Avenida Sol de Naranjal, Mz. D, Lote 16, Urbanización Mayorazgo del Naranjal II, distrito San Martín de Porres. 2) Contrato de compraventa que otorga Eliana Castillo Gargurevich a favor de Ada Peregrina Gálvez Troncos, sobre el mismo inmueble. Invoca las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y contrario al orden público y las buenas costumbres; como **pretensión accesoria**: La cancelación de los asientos C0003 y C0004 de la partida N° 43980483. Bajo los siguientes argumentos:

³ Ver fojas 998.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- El dieciocho de febrero de dos mil dos, Contratistas y Promotores Cavero SRL, otorga en venta a favor de OLGA LOSSIO ARENAS, el LOTE 16, MZ. D (346.95 M2), por la suma de US\$ 6,245.00. El veintiocho de octubre de dos mil diez, Olga Lossio Arenas, otorga en venta a favor de Inmobiliaria Constructora Lossio SAC, el inmueble antes mencionado por US\$ 6,245.00.
- El veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y tres, Olga Marina Lossio Arenas adquirió el inmueble sub litis de Contratistas y Promotores Cavero SRL, representada por su gerente general Dora Bertha Cavero Gonzáles; en el contrato se pactó 36 letras de US\$ 159.00; que una vez pagado se otorgaría escritura pública.
- El veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y seis, se terminó de pagar, a la espera de que se transfiriera termine con la gestión de cambio de tierra agrícola a vivienda.
- El dieciocho de febrero de dos mil dos, suscribieron la escritura pública de compraventa.
- En abril de dos mil dos, Olga Marina Lossio Arenas, no pudo quedarse a vivir en Lima, porque vivía en Chiclayo, así que le pidió a Eliana Castillo Gargurevich cuidar su vivienda, haciéndose responsable OLGA LOSSIO de los pagos de arbitrios y demás del inmueble.
- En julio de dos mil diez, Olga Lossio le comunicó a Eliana Castillo que decidió vender el inmueble, pidiéndole deshabitarlo; siendo que Eliana Castillo, le manifestó que haría entrega del bien una vez que sea vendido.
- El veintiocho de octubre de dos mil diez, Olga Lossio vendió el inmueble a Inmobiliaria y Constructora Lossio SAC; al pedírsele desocupar el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

inmueble, Eliana Castillo les pidió un plazo para que buscara donde vivir a lo que accedieron a brindarle parte de la casa, mientras que se avanzaba con la construcción de otros ambientes; en conversaciones con la referida señora, acordaron que desocuparía el quince de octubre de dos mil once.

- No obstante, en dicha fecha, Dora Bertha Cavero Gonzáles (en representación de Contratistas y Promotores Cavero SRL), Eliana Castillo Gargurevich y Ada Peregrina Gálvez Troncos, en forma matonesca allanaron el inmueble cambiando chapas.
- Al llamar a la Policía, se supo que los invasores habían efectuado las transferencias materia de nulidad.
- Aun así, la recurrente los denunció penalmente por usurpación, apropiación ilícita y estafa.
- Las demandadas conocían que desde el 2002, Olga Marina Lossio Arenas, era propietaria del bien y que se había transferido la propiedad a la empresa recurrente.
- El contrato de compraventa (sic) fue firmado por Yvan Gálvez Troncos quien es hermano de Ada Peregrina Gálvez Troncos, sabiendo que el inmueble era de propiedad de la recurrente.
- Hay pruebas indiscutibles para un mejor derecho de propiedad, porque Olga Marina Lossio por intermedio de su hermano, Walter Eleazar Lossio Arenas, hacía el pago de las letras que se cancelaban a Contratistas y Promotores Cavero SRL.
- Dora Bertha Cavero Gonzáles ha sido procesada por delito de estafa lo que dio lugar a la baja de su RUC por 4 años.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

2. Contestación.

Mediante escrito de fecha doce de marzo de dos mil doce, obrante a fojas doscientos catorce, Ada Peregrina Gálvez Troncos, contestó la demanda, en los siguientes términos:

- No es cierto las afirmaciones de la demandante.
- Eliana Castillo manifestó a la recurrente su deseo de vender el inmueble sub materia, por lo que, la recurrente verificó en la partida 43980482, que el inmueble estaba inscrito a nombre de Contratistas y Promotores Cavero SRL.
- Es así que solicitó a su transferente que regularice su transferencia.
- Al gestionar la formalización, su transferente le refiere que para ahorrar gastos se realicen las 2 transferencias en una sola escritura pública del nueve de agosto de dos mil once.
- Siendo así, la recurrente está protegida por la fe pública registral (artículo 2014 del Código Civil); de modo que es falso que la recurrente supiera de que la parte demandante era titular del inmueble sub materia; así también es falso que la recurrente haya cambiado la chapa del bien.
- El contubernio que la parte actora le atribuye, de ningún modo ha sido acreditado.
- Estando a lo anterior, las causales de nulidad invocadas, no se hallan sustentadas.
- Solicita que el caso es uno de concurrencia de acreedores que debe ser resuelto en un proceso de mejor derecho de propiedad (que ya fue iniciado por la actora) y que debe ser acumulado al presente proceso.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

3. Rebeldía

Mediante resolución, obrante a fojas seiscientos siete, se declaró en situación de rebeldía a la demandada Contratistas Promotores Caveró SRL; resolución que se encuentra firme. Igualmente, por resolución 20 de fecha dieciocho de diciembre de 2014, se declaró en situación de rebeldía a la demandada Castillo Gargurevich, Eliana; resolución que se encuentra firme.

4. Sentencia de Primera Instancia

El Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, emitió la sentencia de fecha dos de abril de dos mil dieciocho⁴, que declaró **fundada en parte** la demanda de nulidad de acto jurídico, declarando nulo el acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública del nueve de agosto de dos mil once, en el extremo referido a la venta efectuada por la Empresa Contratistas Promotores Caveró SRL a favor de Eliana Castillo Gargurevich, e **infundada** la demandada, respecto de la traslación de dominio del inmueble, entre Eliana Castillo Gargurevich y Ada Peregrina Gálvez Troncos, contenido en la misma escritura pública, con lo demás que contiene; bajo los siguientes fundamentos:

- Se acredita la causal de imposibilidad jurídica del objeto, fin ilícito y ser contrario al orden público y buenas costumbres, respecto de la primera transferencia comprendida en la escritura pública del nueve de agosto de dos mil once, es decir, de la venta efectuada por Empresa Contratistas

⁴ Ver fojas 998.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Promotores Cavero SRL a favor de Eliana Castillo Gargurevich; toda vez que, existe una escritura pública de compraventa anterior (dieciocho de febrero de dos mil dos), que la misma transferente vendió el mismo inmueble a Olga Lossio Arenas e inclusive otra escritura pública (veintiocho de octubre de dos mil diez), en la que ésta última vendió el citado inmueble a Inmobiliaria y Constructora Lossio SAC; transferencias que son anteriores a las que son materia de nulidad; todo lo cual, denota la comisión del delito de estelionato y el fin de perjudicar el derecho de la parte demandante.

- Respecto al segundo acto jurídico: si bien a la fecha de su celebración (nueve de agosto de dos mil once), su transferente no aparecía como titular en Registros Públicos; sin embargo, al haberse realizado la transferencia conjuntamente con otro acto jurídico con el que se formalizaba la transferencia anterior a favor de su transferente (Eliana Castillo), de parte de la que sí figuraba como propietaria en los Registros Públicos (Empresa Contratistas Promotores Cavero SRL), entonces la buena fe de Ada Peregrina Gálvez Troncos se mantiene.
- Tampoco aparece ningún elemento de juicio idóneo que establezca que Ada Gálvez conocía de actos jurídicos anteriores.
- Tampoco de lo actuado se cuenta con alguna sentencia condenatoria sobre la comisión de delito de usurpación, apropiación o estafa.
- Tampoco se puede atribuir a Ada Gálvez no haber sido diligente de verificar la posesión, porque la demandante no ha demostrado haberse encontrado en posesión del inmueble, ya que en el proceso mejor derecho propiedad, se sostuvo que, según el proceso de interdicto, no se ha demostrado que la demandante haya estado en posesión del inmueble



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

a la fecha en que se produjo el despojo; lo propio fue establecido en la Casación del veintiocho de mayo de dos mil quince (improcedente). El citado proceso tiene autoridad de cosa juzgada y, por tanto, se establece la inexistencia de mala fe de la demandada Ada Gálvez Troncos.

5. Apelación⁵:

Por escrito presentado el veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, Inmobiliaria y Constructora Lossio SA interpuso apelación contra la sentencia de primera instancia, señalando como agravios, esencialmente lo siguiente:

- Los demandados tienen una relación de parentesco, conforme a las fichas RENIEC presentadas en autos.
- No se tuvo en cuenta que la única razón para que Eliana Castillo permanezca en el inmueble fue que era pareja de Walter Lossio Arenas (con quien tuvo dos hijas), gerente general de la empresa demandante.
- No se tomó en cuenta la inspección judicial del trece de mayo de dos mil trece, que constata que Walter Lossio Arenas tenía las llaves del interior de los ambientes, lo que fue confirmado por la demandada Ada Peregrina Gálvez Troncos.
- No se tuvo en cuenta la Queja de Derecho 93-2012 que formaliza denuncia penal contra Dora Bertha Cavero Gonzáles, gerente de la empresa Contratistas y Promotores Cavero SRL.

⁵ Ver fojas 1032



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- Es contradictorio que solo se haya declarado la nulidad de una venta, haciendo que la otra subsista.

6. Sentencia de Segunda Instancia:

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, por sentencia de vista de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve⁶, **confirmó** la sentencia de primera instancia, que declaró **fundada en parte** la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta, con lo demás que contiene; bajo los siguientes fundamentos:

- Se acredita que Olga Lossio Arenas adquirió el inmueble por minuta del quince de febrero de mil novecientos noventa y ocho, formalizada por escritura pública del dieciocho de febrero de dos mil dos, al haberlo adquirido de la anterior propietaria; también se acredita que Olga Lossio transfirió el inmueble a Empresa Inmobiliaria y Constructora Lossio SAC por escritura pública del veintiocho de octubre de dos mil diez; actos jurídicos anteriores al que es materia de venta.
- En consecuencia, respecto al primer contrato cuestionado, de fecha nueve de agosto de dos mil once, mediante el cual la Empresa Contratistas Promotores Cavero SRL. transfiere el inmueble a favor de doña Eliana Castillo Gargurevich, es nulo por fin ilícito (trasferencia no autorizada de bien ajeno) conforme lo establece el artículo 219 inciso 4 del Código Civil.
- En relación a la adquisición efectuada por la demandada Ada Peregrina Gálvez Troncos, es de aplicación el artículo 2014 del Código Civil, que

⁶ Ver fojas 1090.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

establece que el tercero de buena fe, que adquiere a título oneroso algún derecho 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.

- El apelante sostiene que no existe buena fe de la adquirente en relación que vendedor y compradora serían parientes. La referida relación de parentesco no se ha probado en autos; y si fuera cierta; el parentesco, no desvirtúa de por sí, la presunción legal de buena fe del tercer adquirente que adquiere a título oneroso algún derecho que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, conforme se aprecia en las inscripciones registrales de fojas 71 y 72.
- A mayor abundamiento el juez de la causa, ha declarado que mediante Resolución de fecha 28 de mayo de 2015, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (fs. 719 del Expediente Civil acompañado) ha determinado la inexistencia de mala fe de la demandada en la adquisición del bien sub iudice; declaración no enervada por el apelante.
- En conclusión, el extremo apelado, ha sido declarado en lo esencial de conformidad a los antecedentes y el artículo 2014 del Código Civil, por lo que debe ser confirmado.

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



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha ocho de enero de dos mil veinte⁷, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la empresa demandante **Inmobiliaria y Constructora Lossio SAC**; por las siguientes causales: **Infracción normativa de los artículos 2014 y 2016 del Código Civil**. Alega que, se infringe el artículo 2016 del Código Civil que establece que quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho; pues no se ha tenido en cuenta que su compra venta data del año dos mil diez tal como consta en la escritura pública del veintiocho de octubre de dos mil diez, la cual no pudo ser inscrita por falta de independización del inmueble. Precisa que, la demandada Ada Gálvez Troncos alega que adquirió el bien de quien figuraba como propietario en el registro, sin embargo, se realizaron las dos compras ventas en un mismo acto, es decir al momento que Ada Gálvez compró el bien su vendedora aun no figuraba como propietaria en el registro. Indica que no existe la buena fe registral regulada en el artículo 2014 del Código Civil, por cuanto la demandada Ada Gálvez Troncos conocía la procedencia del registro y de la situación del inmueble, pues es prima de Eliana Castillo Gargurevich, quien tuvo una relación sentimental con el Gerente General de la Inmobiliaria y Constructora Lossio S.A.C. el señor Walter Lossio Arenas - el demandante – con quien procreó a sus dos hijas. Agrega que ambas demandadas a su vez son primas de Dora Bertha Cavero Gonzáles, Gerente General representante de Contratistas y Promotores Cavero S.R.L., quien le vendió supuestamente el bien a Eliana Castillo Gargurevich. Precisa que el parentesco de las demandadas, está acreditado debido a que el padre de Dora Bertha Cavero Gonzáles es José

⁷ Ver fojas 88 del cuaderno de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Cavero Castillo, quien a su vez es primo hermano de Maximiliano Castillo Troncos, padre de Eliana Castillo Gargurevich, quien a su vez es primo hermano de la señora Peregrina Troncos Abad, madre de Ada Peregrina Gálvez Troncos e Yvan Martín Gálvez Troncos; de lo que se puede inferir que Dora Bertha Cavero Gonzáles, Eliana Castillo Gargurevich y Ada Peregrina Gálvez Troncos son primas hermanas. Lo que puso en conocimiento a través del escrito del uno de setiembre de dos mil quince que presentó la recurrente, adjuntando los Certificados de RENIEC que acreditan el vínculo. Acota que no se ha tenido en cuenta la inspección judicial del trece de mayo de dos mil trece donde se deja constancia que el representante de la demandante recurrente, Walter Lossio Arenas tenía llaves del interior de los ambientes, y que existió cambio de chapa de la puerta principal.

Acota que la sentencia es contradictoria, por cuanto declara nula una venta y la segunda no, pese a que ambas fueron realizadas en un mismo acto a través de una sola escritura pública e inscritas al mismo tiempo.

Asimismo, el referido auto calificadorio, dispuso la procedencia excepcional (artículo 392-A del Código Procesal Civil), de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

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

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

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

SEGUNDO.- En tal sentido, analizando las denuncias a que se contrae el ítem III de la presente resolución, tenemos que el artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú, contempla: **1)** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción; y, **2)** El derecho al debido proceso que comprende la observancia de los derechos fundamentales de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

las partes, así como los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene a su vez dos expresiones, una formal y otra sustantiva; mientras que, en la expresión de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia, tales como la razonabilidad y proporcionalidad, con los cuales toda decisión judicial debe cumplir⁸.

TERCERO.- Vinculado al debido proceso el cual engloba diversos principios de la función jurisdiccional, se encuentra el derecho fundamental a la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo dispone el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; el que además se encuentra contenido en el inciso 3) del artículo 122° del Código Procesal Civil, según el cual, las resoluciones judiciales deben comprender los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto controvertido según el mérito de lo actuado; motivación que de acuerdo al inciso 4) de la precitada norma procesal, debe incidir respecto de todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes conforme lo prevé el artículo VII del Título Preliminar del Código acotado.

⁸ Fundamento 7° de la sentencia emitida por el Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 2375-2012-AA/TC.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

CUARTO.- Tal decisión, debe adoptarse luego de considerarse los hechos expuestos, valorarse en forma conjunta el caudal probatorio como lo estipula el artículo 197° del Código Procesal Civil y determinarse el derecho aplicable pertinente a la controversia; de ahí que, con convicción se debe decidir a fin de lograr la composición de la litis o eliminar la incertidumbre jurídica, como lo establece el artículo III del Título Preliminar del Código acotado, así como la finalidad abstracta del proceso que es lograr la paz social en justicia.

QUINTO.- Siendo que corresponde absolver las infracciones normativas del recurso de casación, se advierte que, en el auto calificadorio, en aplicación del artículo 392-A del Código Procesal Civil, se ha declarado la procedencia excepcional de las normas comprendidas en los incisos 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado; por lo que, siendo éstas de carácter procesal y conforme lo expuesto *supra* (ver fundamento jurídico 1), corresponde proceder a absolver lo pertinente.

SEXTO.- Estando a lo expuesto, analizando las infracciones de los incisos 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución, relativas a la tutela jurisdiccional efectiva, el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, esta Sala Suprema observa que, la fundamentación efectuada por la Sala Superior cumple con las exigencias y garantías del debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, por las siguientes razones: **a.-** Respecto a la tutela judicial efectiva y el debido proceso: durante la tramitación del proceso, no se le han restringido los derechos procesales a la parte recurrente, antes bien, se le ha dado la oportunidad de subsanar



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

determinadas omisiones para admitir a trámite su demanda, conforme se advierte de fojas ochenta y dos, ciento cincuenta y dos, ciento setenta y cinco; se le ha permitido la incorporación de los medios probatorios ofrecidos e inclusive se ha dispuesto que obre como acompañado (para mejor resolver) el Expediente N° 38-2012, sobre mejor der echo de propiedad, entre las mismas partes. Estando a lo expuesto y no habiendo elementos que establezcan lo contrario a la conclusión, consideramos que los derechos a la tutela judicial efectiva y el debido proceso han sido garantizados en ambas instancias. **b.-** Respecto de la motivación de las resoluciones judiciales, de los fundamentos de la sentencia de vista, advertimos que, la Sala Superior cumplió con motivar adecuadamente su decisión, al establecer como *ratio decidendi*, respecto del extremo que se discute (compraventa celebrada entre Eliana Castillo Gargurevich del inmueble sub litis a favor de Ada Peregrina Gálvez Troncos) que el referido contrato es válido, en tanto que las causales de nulidad denunciadas (objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y contrario al orden público), no han sido acreditadas, al no haberse demostrado que la demandada compradora Ada Peregrina Gálvez Troncos al adquirir el inmueble lo hacía de mala fe. En tal sentido y siendo que la buena fe como principio registral (artículo 2014 del Código Civil), protege la buena fe del tercero adquirente a título oneroso, en tanto no se establezca lo contrario y habiendo la parte demandante basado su defensa (para desvirtuar la buena fe) de que la aludida demandada, tiene parentesco (familiar) con sus anteriores transferentes; en consecuencia, el Ad quem estima que no habiéndose acreditado tales argumentos con prueba idónea, estos deben ser desestimados. En tal sentido, las infracciones normativas procesales deben ser desestimadas.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SÉTIMO.- Habiéndose desestimado las infracciones procesales, corresponde analizar las **infracciones materiales (*in iudicando*)**, comprendidas en el ítem III, relativo a la buena fe registral y la preferencia registral, consideramos conveniente sintetizar los argumentos esgrimidos por la parte recurrente y en los que se sustentan las aludidas infracciones:

- No resulta aplicable la buena fe registral del artículo 2014 del Código Civil a la demandada Ada Peregrina Gálvez Troncos, en tanto que, al momento de su adquisición su vendedora (Eliana Castillo Gargurevich), no figuraba en los Registros Públicos como propietaria.
- Se desvirtúa la buena fe registral de la demandada Ada Peregrina Gálvez Troncos, por ser pariente de sus anteriores transferentes conforme las fichas RENIEC que en su momento fueron adjuntadas.
- No se ha valorado el medio probatorio consistente en la inspección judicial del trece de mayo de dos mil trece, mostrando que el representante de la recurrente tenía las llaves del interior del inmueble sub litis (con lo que acredita la posesión).
- Hay contradicción al declarar nulo un solo acto jurídico de compraventa y no el otro, a pesar de que ambos se encuentran en la misma escritura pública y se inscribieron al mismo tiempo.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

OCTAVO.- Absolviendo conjuntamente el primer y segundo argumentos planteados –e invocando el artículo 397 *in fine* del Código Procesal Civil⁹ a fin de establecer lo pertinente–, advertimos que resulta ser cierto que a la fecha en que la demandada Ada Peregrina Gálvez Troncos adquirió el inmueble sub materia (nueve de agosto de dos mil once), su transferente (Eliana Castillo Gargurevich), no se encontraba inscrita en los Registros Públicos como titular del inmueble en mención, con lo cual, no resulta aplicable el supuesto previsto en el artículo 2014 del Código Civil; sin embargo, esta circunstancia por sí sola no basta para establecer, sin más, la mala fe de la demandada o que se deba declarar nula su adquisición, toda vez que la parte demandante nunca tuvo su derecho inscrito en los Registros Públicos. Antes bien, del Expediente acompañado N° 38-2012, seguido por Inmobiliaria y Constructora Lossio SAC contra Ada Peregrina Gálvez Troncos, sobre mejor derecho de propiedad respecto del mismo inmueble, por sentencia del cuatro de octubre de dos mil trece (fojas seiscientos cuarenta y ocho del expediente acompañado), se ha declarado infundada la demanda de la referida empresa demandante; siendo confirmada, por sentencia de vista del cinco de setiembre de dos mil catorce (fojas seiscientos noventa y cuatro del expediente acompañado) y declarado improcedente el recurso de casación, por resolución suprema del veintiocho de mayo de dos mil quince (fojas setecientos dieciséis del expediente acompañado), con lo cual, se obtuvo un pronunciamiento firme respecto a la

⁹ Artículo 397 *in fine* del Código Procesal Civil.- “(...) LA Sala no casará la sentencia por el sólo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho. Sin embargo, debe hacer la correspondiente rectificación”.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

preponderancia del mejor derecho de propiedad de la demandada Ada Peregrina Gálvez Troncos.

NOVENO.- Sin perjuicio de concluir que no es aplicable el artículo 2014 del Código Civil al caso sub examine, resulta pertinente señalar que, de acuerdo al contrato privado de compraventa del cuatro de marzo de dos mil tres (fojas cincuenta y cuatro), aparece que la entonces titular del inmueble, Contratistas y Promotores Caveró SRL, lo había transferido a Eliana Castillo Gargurevich; por lo que, resulta razonable que, la titular registral del inmueble, en vía de regularización, haya otorgado la escritura pública de compraventa del nueve de agosto de dos mil once (fojas sesenta), a favor de Eliana Castillo Gargurevich y en la misma escritura pública, esta última haya otorgado en venta el inmueble a favor de Ada Peregrina Gálvez Troncos. Por lo demás, los hechos que atribuye la demandante de que la demandada Ada Peregrina Gálvez Troncos es familiar de sus transferentes anteriores, no ha sido plenamente acreditado con prueba idónea (solo presenta Fichas RENIEC); máxime cuando, en el año dos mil once, la empresa demandante, no ha acreditado encontrarse en posesión del inmueble, conforme fluye del proceso de interdicto de recobrar (Expediente N° 33 40-2011), iniciado por Inmobiliaria y Constructora Lossio SAC contra Ada Peregrina Gálvez Troncos, en el cual, por sentencia del veinticinco de marzo de dos mil trece, se declaró infundada la demandada, la cual fue declarada consentida por resolución del seis de mayo de dos mil trece (fojas novecientos cuarenta y seis a novecientos cincuenta y dos).



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

DÉCIMO.- Respecto al tercer argumento, se observa que, la parte recurrente pretende la valoración de un medio probatorio en específico (inspección judicial); sin embargo, conviene recordar que, los aspectos relativos a cuestionar el criterio jurisdiccional adoptado o pretender revalorar los medios probatorios, al ser una labor encomendada exclusivamente a las instancias de mérito, no pueden ser cuestión de debate en sede casatoria, debido a la naturaleza y finalidad del recurso de casación (artículo 384 del Código Procesal Civil), lo cual ha sido establecido en reiteradas ocasiones por este Supremo Tribunal¹⁰. En tal sentido, lo argumentado en este extremo no cabe ser amparado.

DÉCIMO PRIMERO.- En relación al cuarto argumento de que, resulta contradictorio declarar la nulidad de solo uno de los contratos de compraventa y no del otro, cuando ambos se encuentran insertos en la misma escritura pública. Al respecto, conviene apuntar que, el referido argumento no encuentra sustento, al no considerar la distinción entre acto y documento: *“No debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo. Puede subsistir el acto, aunque el documento se declare nulo”* (artículo 225 del Código Civil). Por lo demás, conviene remitirnos a lo expuesto *supra* (ver fundamentos 8 y 9), en donde, en esencia, se estableció la particularidad del segundo de los actos jurídicos de compraventa inserto en la escritura pública del nueve de agosto de dos mil once, en donde interviene Eliana Castillo Gargurevich (como vendedora) y Ada Peregrina Gálvez

¹⁰ Casación 343-2017-LAMBAYEQUE, fundamento jurídico 12; Casación 4213-2017-LIMA NORTE, fundamento jurídico 16. Ejecutorias Supremas publicadas en el Diario Oficial El Peruano el 09 de diciembre de 2019.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Troncos (como compradora) y que respecto de esta última, no se ha acreditado que haya tomado conocimiento de que la titular del inmueble sub litis era la demandante, no solo por no encontrarse inscrito el derecho de ésta en los Registros Públicos, sino también porque, de acuerdo, al ya aludido proceso de interdicto de recobrar (Expediente N° 3340-2011), iniciado en el año dos mil once, fluye que en sentencia firme se estableció que la empresa demandante no ha acreditado la posesión previa del inmueble sub litis; de ahí que lo alegado en este extremo no pueda ser amparado.

DÉCIMO SEGUNDO.- Finalmente, se advierte que si bien la parte recurrente alegó la infracción del artículo 2016 del Código Civil, relativo a la prioridad registral, cabe señalar que, más allá de que no haya en su recurso de casación argumentos que sustenten o desarrollen de qué forma la Sala Superior habría infringido la acotada disposición, conviene apuntar que dicha disposición normativa no resulta aplicable al caso de autos, en tanto que el derecho de la parte demandante no se hallaba inscrito en la partida registral del inmueble sub materia; con lo cual, la infracción denunciada en este extremo tampoco cabe ser amparada.

VI. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha cinco de abril de dos mil diecinueve, interpuesto por **Inmobiliaria y**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 3526-2019
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Constructora Lossio SAC; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de marzo del mismo año, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos contra Ada Peregrina Gálvez Troncos, sobre nulidad de acto jurídico. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

SS.

**ARANDA RODRÍGUEZ
BUSTAMANTE OYAGUE
CUNYA CELI
ECHEVARRÍA GAVIRIA
RUIDÍAS FARFÁN**

Dsz/Lva