



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

Campo específico de la simulación relativa lo constituye la denominada “interposición ficticia de persona”. Ella supone que en el acuerdo simulatorio el tercero también esté conforme con el negocio aparente, pues cuando ello no ocurre el acuerdo vincula solo a las partes que lo suscribieron y las obligaciones que podrían emerger de allí solo corresponde ser exigida por ellos en los términos que allí se exponen, sin que pueda hacer inidóneo acto jurídico distinto.

Lima, diecinueve de agosto de dos mil veintiuno

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número cinco mil seiscientos ochenta y cuatro de dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso acumulado sobre nulidad de acto jurídico, la parte demandante, **Bárbara Haakman de Otoyá**, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha 10 de octubre de 2018¹, contra la sentencia de vista, de fecha 5 de junio de 2018², que confirmó la sentencia de primera instancia, de fecha 19 de diciembre de 2017³, que declaró infundadas las demandas respecto a los expedientes acumulados N.º 1461-2010 y N.º 2447-2010; en los se guidos con Giancarlo Martín Favarato Paz, Bertha Luzbella García Berrospi y

¹ Página 1303.

² Página 1246.

³ Página 1139.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

otros.

II. ANTECEDENTES

1. Expediente N.º 1461-2010

1.1. Demanda

Mediante escrito de fecha 25 de marzo de 2010⁴, **Bárbara Haakman de Otoya**, interpuso demanda de nulidad de acto jurídico, contra Bertha Luzbella García Berrospi y Giancarlo Martín Favarato Paz, sustentada en la causal prevista en los incisos 4, 5 y 8, del artículo 219 concordante con el artículo V del Título Preliminar, del Código Civil.

Pretende que se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública N.º 0963-2010, celebrada ante notario público Marco Antonio Corcuera García, el 22 de febrero de 2010, entre Giancarlo Martín Favarato Paz, en su calidad de vendedor y Bertha Luzbella García Berrospi, en condición de compradora, respecto de: **1)** Un dúplex del condominio “El Floral” Edificio “C”, tercer piso y cuarto piso (azotea), de la calle El Floral N.º 446, departamento 302, inscrito en la partida N.º 11102675 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º V–Sede Trujillo; y, **2)** Estacionamiento N.º 13, inscrito en la partida N.º 11102587 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º V–Sede Trujillo. Señalando los siguientes fundamentos:

- Es la propietaria del inmueble consistente en un dúplex del condominio “El Floral” Edificio “C”, tercer piso y cuarto piso (azotea), de la calle El Floral N.º 446, departamento 302, (CURR

⁴ Página 67.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

Copropietarios), inscrita en la partida N.º 11102675 y, dos cocheras, identificadas con el N.º12 y N.º13, inscritos en las partidas N.º 11102586 y N.º 11102587 de Registros Públicos de Trujillo.

- Los bienes los adquirió por contrato de compraventa de su anterior propietario GARSA S.A.C., por el precio de cuarenta y ocho mil seiscientos dólares americanos (USD 48,600.00), habiendo cancelado la suma de dos mil dólares americanos (USD 2,000.00), en fecha 9 de agosto de 2007 y posteriormente el saldo total.
- Con fecha 22 de mayo de 2009, mediante contrato privado celebrado entre la recurrente y su hija Vanessa Otoy Haakman, llegaron a un convenio para que su hija cancele el saldo del precio a la Empresa GARSA S.A.C., representada por su gerente Miguel Ángel Santander Rebaza y Patrick Christopher Gardener Ganoza, con trabajos de carpintería efectuados por su hija en todo el condominio, pero la actora, en calidad de real dueña del referido inmueble, posteriormente le reembolsaría dicha suma, importe que canceló mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito N.º 04816647 por el importe de cuarenta mil dólares americanos (USD 40,000.00), conforme lo acredita con la copia del referido cheque.
- Nunca se ha producido la transferencia real, ya que el supuesto comprador nunca reclamó ni ocupó el inmueble, pero el 23 de setiembre de 2009, trataron de desalojarla amenazando y agrediendo causando lesiones graves, motivando que formule denuncia penal.
- En acto fraudulento, Giancarlo Favarato Paz, el 19 de octubre de 2009 celebró contrato de compraventa a favor de Bertha Luzbella García Berrospi, procediendo a tramitar el bloqueo registral, adjuntando la minuta de compraventa y el contrato de crédito y garantía hipotecaria celebrada entre la demandada y Scotiabank Perú S.A.A., sin embargo la transacción fue frustrada porque se le cursó carta notarial a las oficinas de Scotiabank, por lo que no se le otorgó



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

el préstamo.

- Los demandados procedieron a otorgar otra escritura pública de compraventa de fecha 22 de febrero del 2010, pero en su contenido aparecen distintos datos.

1.2. Contestación de la demanda

La demandada, **Bertha Luzbella García Berrospi**, contestó la demanda mediante escrito de fecha 19 de mayo de 2010⁵, indicando:

- No es cierto que la demandante sea la real propietaria del inmueble, porque el señor Giancarlo Favarato Paz le vendió el bien acreditando dicho acto jurídico con escritura pública de fecha 22 de febrero de 2010.

El demandado, **Giancarlo Martin Favarato Paz**, contestó la demanda mediante escrito de fecha 26 de julio de 2010⁶, indicando:

- Es falso que la actora sea la propietaria del bien, siendo que las razones por las que la demandante y su hija Vanessa Otoya firmaron el documento privado no las conoce ni le incumben.

2. Expediente N.º 2447-2010

2.1. Demanda

Mediante escrito de fecha 14 de mayo de 2010⁷, **Bárbara Haakman de Otoya**, interpuso demanda de nulidad de los actos jurídicos de compraventa, escrituras públicas y cancelación de asientos registrales,

⁵ Página 121.

⁶ Página 145.

⁷ Página 60.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

contra Vanessa Otoya Haakman, Garsa S.A.C., representada por Miguel Ángel Santander Rebaza y Patrick Christopher Gardener Ganoza, y Giancarlo Martín Favarato Paz, por las causales de simulación absoluta y fin ilícito. Pretendiendo que judicialmente se declare:

1) La nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública N.º 2287 de compraventa, de fecha 27 de agosto de 2009, celebrada ante la notaría de Doris Paredes Haro, otorgada por la Empresa Garsa S.A.C., representada por Miguel Ángel Santander Rebaza y Patrick Christopher Gardener Ganoza, como vendedores, a favor de Vanessa Otoya Haakman, respecto de: **i)** Un dúplex en el Condominio “El Floral” edificio tercer piso, cuarto piso, azotea, signado con el departamento C-302, de la calle El Floral N.º 446 de la Urbanización Copropietarios – Víctor Larco; **ii)** Estacionamiento N.º 12 y Estacionamiento N.º 13, también ubicados en la calle “El Floral” N.º 446-Condominio El Floral.

Asimismo, la nulidad de los asientos registrales, que corren en el asiento N.º 01, que contiene la inscripción de la compraventa a favor de la demandada, Vanessa Otoya Haakman, de las partidas N.º 11102675, 11102586 y, 11102587 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º V-Sede Trujillo.

2) La nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública N.º 3167, de fecha 14 de octubre de 2009, celebrada ante la notaría de Doris Paredes Haro, otorgada por Vanessa Otoya Haakman a favor de Giancarlo Martín Favarato Paz, respecto de: **i)** Un dúplex de Condominio “El Floral” Edificio Tercer Piso, cuarto piso, azotea, signado con el departamento C-302, de la calle El Floral N.º



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

446 de la Urbanización Copropietarios-Víctor Larco, Trujillo; **ii)** Estacionamiento N.º 12 y estacionamiento N.º 13, también ubicados en la calle “El Floral” N.º 446-Condominio El Flora I, distrito de Víctor Larco, provincia de Trujillo; y, **iii)** Nulidad de los asientos registrales, que corren en el asiento N.º 02, que contiene la inscripción de la compraventa a favor del demandado, Giancarlo Martín Favarato Paz, de las partidas N.º 11102675, N.º 11102586 y N.º 11102587 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º V-Sede Trujillo. Manifestando los siguientes fundamentos:

- Es la real propietaria de los inmuebles descritos en el apartado anterior.
- Canceló dos mil dólares americanos (USD 2,000.00), el 9 de agosto de 2007 y posteriormente el saldo fue cancelado con el dinero entregado a su hija mediante cheque de gerencia por el monto de cuarenta mil dólares americanos (USD 40,000.00).
- Acordó con su hija y con la empresa Garsa S.A.C. el convenio siguiente “simular la compraventa del condominio *sub litis*, es decir, aparentar como si la compradora fuera su hija Vanessa Otoya” y posteriormente esos inmuebles serían destinados a ser vendidos para que la demandante obtenga ganancia.
- Mediante cheque de gerencia del Banco de Crédito N.º 04816647 por el importe de cuarenta mil dólares americanos (USD 40,000.00), la demandante reembolsó a favor de su hija el importe antes mencionado.
- La hija de la recurrente vendió el inmueble a su cuñado, quien en realidad nunca cumplió con el pago del valor del bien, siendo que a la fecha no ocupa dichos inmuebles porque es la demandante quien esta aun en posesión del bien.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

2.2. Contestación de la demanda

La parte demandada, **Vanessa Otoya Haakman**, contestó la demanda mediante escrito de fecha 15 de julio de 2010⁸, indicando:

- Es falso que la demandante sea propietaria del dúplex ubicado en El Floral N.º 446, departamento 302-C de la Urbanización copropietarios de Víctor Larco, así como de los estacionamientos N.º 12 y N.º 13 del mismo edificio, siendo que respecto a los últimos inmuebles el documento privado no hace mención alguna. Refiere que el precio total, incluida la inicial, fue pagado por ella y al contado. Solicita se anule el acto jurídico que contiene el documento “acuerdo privado” de fecha 22 de mayo de 2009.

La parte demandada, **Empresa Garsa S.A.C.** contestó la demanda mediante escrito de fecha 16 de julio de 2010⁹, indicando:

- Es falso que la señora Bárbara Haakman de Otoya sea propietaria de los inmuebles porque con la persona que formalizó la venta fue con Vanesa Otoya Haakman, desconociendo los acuerdos privados celebrados entre madre e hija.

3. Trámite del Proceso

- Sentencia de primera instancia¹⁰. Se declaró **infundada** la demanda de nulidad de acto jurídico, interpuesta por Bárbara Haakman de Otoya, contra Giancarlo Martin Favarato Paz, Bertha Luzbella García Berrospi, Vanessa Otoya Haakman, Patrick Christopher Gardener Ganoza e **improcedente la reconvencción** sobre nulidad de acto

⁸ Página 113.

⁹ Página 138.

¹⁰ Página 709.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

jurídico del documento denominado “acuerdo privado”, interpuesta por Vanessa Otoya Haakman, contra Bárbara Haakman de Otoya, la misma que es apelada y elevada al Superior Jerárquico.

- Sentencia de vista¹¹, se resolvió declarar **nula** la sentencia de primera instancia y **nulo** todo lo hecho y lo actuado desde la página 329.
- Saneamiento procesal, mediante resolución N.º 41, de fecha 27 de abril de 2016¹², se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida y por ende saneado el proceso en el Expediente N.º 2447- 2010.
- Mediante resolución N.º 42, de fecha 26 de julio de 2016¹³, se fijan los puntos controvertidos materia de probanza, se admiten los medios probatorios y se fija fecha para la realización de la audiencia de pruebas, cuya acta obra en los actuados en la página 1089.

4. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de primera instancia, de fecha 19 de diciembre de 2017, el Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, resolvió declarar infundada la demanda respecto a los expedientes N.º 1461-2010 y N.º 2447-2010 e improcedente la pretensión reconvenzional.

- Respecto al pedido de declaración de nulidad de la compraventa del 27 de agosto de 2009, no se aprecia que el acto jurídico en cuestión haya tenido algún fin ilícito como es el despojar a la demandante de su propiedad del bien inmueble materia de dicho acto, cuando ni siquiera ha probado que ha sido previamente titular de dicho bien. Asimismo, de la revisión del expediente y las pruebas aportadas se ha

¹¹ Página 927.

¹² Página 986.

¹³ Página 1007.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

determinado que la recurrente no ha aportado los suficientes medios probatorios que acrediten que el acto jurídico que cuestiona sea uno simulado.

- En cuanto al documento denominado "acuerdo privado" obrante en la página 34, en el cual la hija de la demandante, Vanessa Otoya Haakman, reconocería que la propiedad del bien inmueble objeto de compra es de propiedad de su madre, se señala que en el referido acuerdo no participó la empresa transferente del bien, es decir, GARSA S.A.C., por lo que esta empresa nunca supo que el bien era comprado por Vanessa Otoya Haakman, pero con la voluntad o intención de obtener dicho bien para su madre, lo que significa que GARSA S.A.C. participó de una transferencia real y no simulada.
- Respecto al pedido de declaración de nulidad de la compraventa del 14 de octubre de 2009, la demandada no ha cumplido con acreditar lo que expone a través de medios probatorios idóneos, puesto que quien actuó en calidad de vendedora en el acto jurídico bajo análisis fue la demandada, Vanessa Otoya Haakman, quien ostentaba el derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis* tal como se advierte del contenido de la escritura pública N.º 3167, máxime si aparecía también como propietaria registral, como se advierte del contenido de las partidas N.º 11102675 y N.º 11102586, y gozaba de la presunción de buena fe, al no haberse demostrado la ilicitud de sus actos con ningún medio probatorio. La relación de parentesco por afinidad existente entre las partes contratantes no es impedimento para celebrar actos de esta naturaleza; por otro lado, si bien es cierto, en la escritura pública N.º 1167 la notaria Doris Paredes Haro ha dejado constancia que las partes no han exhibido medio de pago alguno, la referida declaración no resulta determinante para señalar que en efecto el comprador no haya realizado el desembolso de dinero.
- Sobre si como consecuencia de ello corresponde cancelar los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

asientos registrales N.º 1 y N.º 2, en las partida electrónicas N.º 11102675, N.º 11102586 y N.º 11102587 del Registro de Predios de la Oficina de Registro Públicos–Zona Registral N.º V–Sede Trujillo, se indica que las referidas pretensiones deben ser desestimadas dada su calidad de accesorias.

- Respecto a la pretensión reconvenicional de anulabilidad del "acuerdo privado" obrante en la página 34, de fecha 22 de mayo de 2009, no hay en los actuados, medio probatorio idóneo que genere la convicción de la existencia en error en la declaración, máxime si la misma reconviniente ha señalado haber firmado el acuerdo privado, el cual no se advierte haya sido adulterado, por lo que, de acuerdo a lo señalado por el artículo 200 del Código Procesal Civil, corresponde declarar infundada la pretensión por improbada.
- En cuanto al pedido de declaración de nulidad de la compraventa de fecha 22 de febrero de 2010, si bien es cierto, en la escritura pública N.º 963-2010, de páginas 43 a 45, la notaria Doris Paredes Haro ha dejado constancia que las partes no han exhibido medio de pago alguno, la referida declaración no resulta determinante para señalar que en efecto el comprador no haya realizado el desembolso de dinero, pudiendo considerarse únicamente como un indicio de ello, pero que por sí solo no basta para acreditar los hechos expuestos, máxime si se advierte del documento "Resumen de Aprobación Crediticia" emitido por Scotiabank que la demanda, señora García Berrospi, tiene un Crédito de treinta y ocho mil dólares americanos (USD 38,000.00), como consecuencia de la solicitud de crédito que hiciera con fecha 20 de agosto de 2009, en el cual se ha consignado como su domicilio el correspondiente al bien materia de litigio.
- Respecto a que la compradora no ha entrado en posesión del inmueble materia de litigio, cabe señalar que la misma demandante ha manifestado que al enterarse que su hija demandada había puesto



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

en oferta de venta los inmuebles, procedió a ocuparlos y tomar posesión de los mismos, hecho que persiste hasta la actualidad, por lo que resulta natural y lógico que la compradora se haya visto imposibilitada de ocupar el referido inmueble. Además, la referida demandada ha demandado a la demandante, Bárbara Haakman de Otoya y a su cónyuge, Hernán Adolfo Otoya Zurcher, para que le reivindiquen los bienes de su propiedad contenido en el expediente N.º 02169-2012-0-1618-JMCI-05, habiéndose dictado sentencia para que los demandados desocupen los bienes materia del proceso.

5. Recurso de apelación

Mediante escrito de fecha 10 de enero de 2018¹⁴, Barbara Haakman de Otoya, formuló recurso de apelación, siendo sus argumentos los siguientes:

- Los hechos alegados se encuentran debidamente acreditados con el acuerdo privado, de fecha 22 de mayo de 2009, en el que la codemandada en forma clara e irrefutable reconoce que los bienes eran de propiedad de su madre, documento que, así sea privado, conserva toda su fuerza y validez probatoria. Por otro lado, no se ha considerado que la venta al cuñado de la hija de la demandante es simulado porque, sumado a ser el hermano de su esposo, no ha acreditado el pago del precio pactado. Más aún, si no se han valorado los medios probatorios consistentes en los recibos, así como la denuncia por estafa, caso N.º 3805-2010, donde se indica el grado de vinculación entre ambos, así como el encontrar que el inmueble estaba siendo ocupado por los padres de la codemandada.

¹⁴ Página 1184.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

6. Sentencia de segunda instancia

El 5 de junio de 2018, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad expidió sentencia de vista, que confirmó la sentencia de primera instancia, bajo los siguientes fundamentos:

- Es adecuado el razonamiento del juez al indicar que no podría hacerse extensivo un acuerdo privado entre una de las partes contratantes, con una tercera persona, sin que haya participado en aquel, la otra parte contratante; por ende, la buena fe que ha tenido GARSA S.A.C. no ha sido desvirtuada con medio probatorio alguno y suficiente, en el que pueda acreditarse y demostrarse que la empresa vendedora haya conocido del acuerdo privado que madre e hija habrían convenido.
- El ejercicio de la posesión por parte de la ahora demandante, así como el pago de los derechos y las acciones que ha desplegado doña Bárbara Haakman de Otoya, no resultan ser conducentes con aquello que es materia de probanza en este proceso.
- La vinculación de parentesco entre vendedora y comprador, tampoco es suficiente, en tanto y en cuanto, la normativa actual, referida a la celebración de actos jurídicos contractuales, no contiene prohibición alguna sobre la transferencia entre personas que se relacionan por parentesco.
- La sola invocación de un indicio (falta de medio de pago que acredite la transferencia), *per se*, no es suficiente, porque la acreditación de la simulación alegada requiere de un conjunto de medios probatorios que puedan sustentar la pretensión demandada, y no solamente la obtención de un único indicio.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

III. RECURSO DE CASACIÓN

El 10 de octubre de 2018, la demandante, **Bárbara Haakman de Otoy** interpuso recurso de casación, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal, mediante la resolución de fecha 24 de julio de 2019, por la siguiente causal: **Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si se han respetado las reglas del debido proceso y la motivación de resoluciones judiciales.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero. Denuncia formulada

Se ha enuncia infracción normativa del artículo 139, inciso 3 y 5, de la Constitución Política del Perú¹⁵, manifestándose que las impugnadas adolecen de motivación suficiente y congruente, al no haberse pronunciado sobre todo los medios probatorios aportados al proceso, contraviniendo normas de estricto cumplimiento vulnerando el derecho al debido proceso, de igualdad de las partes, de tutela jurisdiccional efectiva. Se indica que al momento de la actuación de los medios probatorios no se emite pronunciamiento sobre los medios probatorios

¹⁵ **Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3.** La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. (...) **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.

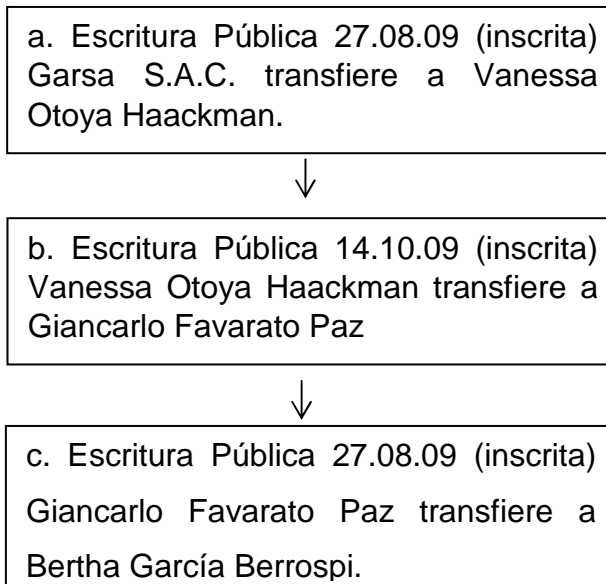


CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

consistentes en el documento denominado acuerdo privado, suscrito el 22 de mayo de 2009. Añade que se debió integrar a la relación procesal al interviniente en dicho acto jurídico en aplicación de lo prescrito en el artículo 65 del Código Procesal Civil.

Segundo. Supuestas infracciones probatorias

2.1. Los inmuebles han sido transferidos de la siguiente manera:



2.2. El supuesto para que se pida la nulidad de las referidas compraventas es que la venta efectuada por Garsa S.A.C. a favor de Vanessa Otoya fue simulada o tenía fin ilícito, mientras que las posteriores transferencias también contienen simulación absoluta, fin ilícito y vulneración a las normas de orden público.

2.3. La razón para el pedido es que hubo un acuerdo entre la demandante, Bárbara Haackman, y la demandada, Vanessa Otoya. Como medio probatorio para acreditar esa afirmación se ofrece el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

“acuerdo privado” celebrado entre las mismas partes, de fecha 22 de mayo de 2009, que se encuentra en la página 34 del expediente acumulado N.º 2447-2010.

2.4. El documento señala lo siguiente:

Yo, Vanessa Otoya Haakman, con DNI N.º 18073958, recibo el Dúplex del Condominio “El Floral” con el N.º C-302 de propiedad de mi madre sra. Bárbara H. de Otoya con DNI N.º 17875383, comprado mediante contrato de compraventa o compromiso de venta, firmado por los señores Miguel Santander quien es representante de la Empresa Garsa S.A., el saldo de la compra del Dúplex, fue cancelado con trabajos de carpintería para todo el condominio, cuyo dinero recibí de mi madre en un cheque de certificado de Gerencia del Banco de Crédito por USD 40,000.00 dólares.

Dicho Dúplex se pondrá a nombre de Vanessa Otoya Naakman con el propósito de utilizarlo para su venta a través de Banco Continental para cancelar la deuda y gravamen del terreno Valdivia, terreno de propiedad de mi madre suscrito a nombre de Francisco Hernán Lozano Gonzales y sra. en Registros Públicos. Siendo la deuda del Banco Continental de un aproximado de USD 62,000.00 a USD 65,000.00. La venta del Dúplex será por USD 85,000.00 deducidos el pago del Banco, para liberar la hipoteca del terreno de Valdivia. El saldo de USD 20,000.00 será entregado mediante cheque de Gerencia a nombre de mi madre sra. Bárbara H. de Otoya. Todo esto se acordó en una reunión con la sectorista del Banco Continental sra. Cecilia Idiáquez, para lo cual yo Vanessa Otoya H. solicitaré el cambio de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

garantía hipotecaria del Banco sobre el terreno de Valdivia y cancelación del crédito comercial de la hipoteca. En la misma solicitud que presentaré al Banco Continental de lo acordado con la sectorista se pedirá el cheque de gerencia a nombre de mi madre Bárbara H. de Otoyá.

2.5. Como se puede advertir en el referido acuerdo no interviene la empresa Garsa S.A.C., por lo que más allá del concierto de voluntades que hubieran podido tener la señora Bárbara Haakman y su hija Vanessa Otoyá, ello, de ninguna forma, puede suponer la nulidad del acto jurídico de 27 de agosto de 2009, en tanto, el convenio celebrado entre particulares solo los vincula a ellos dada la eficacia relativa de los contratos, no pudiendo extenderse la relación jurídica existente a sujetos que no participaron del negocio jurídico respectivo.

2.6. La simulación absoluta -que es la que se propone- supone que las partes (y en el contrato de 27 de agosto de 2009 ellas fueron Vanessa Otoyá y Garsa S.A.C.) no deseaban celebrar acto jurídico alguno (artículo 190 del Código Civil), pero ello no es lo que se dice en la demanda; por el contrario, lo que la demandante indica es que sí hubo compraventa descartando así su propia pretensión, al extremo que en su demanda lo que reclama es que ella “resulta ser la real propietaria de los inmuebles”.

2.7. En efecto, lo que indicó es que sí hubo acto jurídico, pero que el que aparece en el contrato de 27 de agosto de 2009 fue uno aparente siendo que el verdadero la debió tener a ella como propietaria del inmueble transferido. Esa, sin embargo, es una pretensión que no trajo al proceso dado que aquí lo que demandó fue nulidad absoluta por simulación y fin ilícito. A ello debe añadirse que aún en esas



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

circunstancias, el acto jurídico no podría ser perjudicado porque para que ello pudiera ocurrir las partes debieron haber tenido conocimiento de la simulación o del fin ilícito, y ello de ninguna manera acontece en relación a Garsa S.A.C., la transferente, que fue ajena al acuerdo privado de la demandante y su hija demandada.

2.8. En suma, lo que la demandante expone no es un caso de simulación absoluta, sino de simulación relativa y, en este campo, de una específica: la denominada “interposición ficticia de persona”. Ella supone que en el acuerdo simulatorio el tercero también esté conforme con el negocio aparente, cuando ello no ocurre el acuerdo vincula solo a las partes que lo suscribieron y las obligaciones que podrían emerger de allí solo corresponde ser exigida por ellos en los términos que allí se exponen, sin que pueda hacer inidóneo acto jurídico distinto¹⁶.

Tercero. Las siguientes transferencias

3.1. Después de las transferencias de Garsa S.A.C. a favor de Vanessa Otoya, ocurrieron dos nuevas compraventas: una a favor de Giancarlo Favarato y luego la de este a favor de Bertha García Berrospi.

3.2. Las nulidades que allí se proponen no pueden prosperar porque el fundamento de ellas es que el primer acto jurídico (la venta de Garsa S.A.C. a favor de Vanessa Otoya Haackman) es nulo, lo que aquí se ha descartado, de lo que se colige que la premisa esencial para amparar dichas pretensiones no existe. En efecto, no estando atacada de vicio de nulidad la compraventa aludida, la referida compradora y los

¹⁶ Rabanete, I. La interposición ficticia de persona como forma de simulación. En: Actualidad Jurídica Iberoamericana N.º 12, febrero 2020, pp. 246-331.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

siguientes adquirentes podían disponer del bien como así lo considerarían.

Cuarto. Sobre las infracciones denunciadas

4.1. La parte recurrente señala que no se ha emitido pronunciamiento sobre el medio probatorio denominado “acuerdo privado”; sin embargo, se advierte que el considerando décimo primero de la sentencia impugnada de manera expresa desarrolla argumentación respectiva sobre el referido documento.

4.2. En cuanto a que debió convocarse a la otra persona que suscribe el “acuerdo privado” de fecha 22 de mayo de 2009, debe indicarse que no es esta la estación para que la demandante solicite se integre a persona que pudo haber llamado al proceso en la estación correspondiente; por lo demás, no señala en su recurso de casación quién sería esa persona, expresando solo que sería integrante de un patrimonio supuesto. En tal caso, si el referido patrimonio lo integraba la demandante, no hay causal de nulidad alguna porque la sociedad conyugal, en ese supuesto, es representada por cualquiera de los cónyuges (artículo 65 del Código Procesal Civil), y si el patrimonio lo integrara la demandada, tampoco existiría nulidad, dado que al no afectarle la sentencia no habría trascendencia alguna en el pedido (artículo 171 del referido Código).

Quinto. Conclusión

No habiéndose producido vulneración a norma alguna, el recurso de casación debe ser declarado infundado.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5684-2018
LA LIBERTAD
Nulidad de acto jurídico

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos y aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, **Bárbara Haakman de Otoyá**; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha 5 de junio de 2018; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos con Giancarlo Martín Favarato Paz, Bertha Luzbella García Berrospi y otros, sobre nulidad de acto jurídico; *devuélvase*. Por impedimento del señor juez supremo Salazar Lizárraga, integra la señora jueza suprema Huerta Herrera. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

RUEDA FERNÁNDEZ

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

HUERTA HERRERA

Ymbs/Mam.