



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

SUMILLA.- De los presentes actuados se evidencia que los actos jurídicos impugnados han incurrido en causal de nulidad a que se contrae el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil al haber sido celebrados con la finalidad de perjudicar el derecho de propiedad del demandante, de lo que se razona que los citados actos jurídicos adolecen de invalidez por tener un fin ilícito.

Lima, ocho de noviembre de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número ochocientos cuarenta y dos – dos mil quince, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. RECURSO DE CASACION:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Jorge Higa Melchor** (fojas 846), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número cincuenta y tres, de fecha trece de enero de dos mil quince (fojas 832) expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual confirmó la apelada contenida en la Resolución número treinta y siete, de fecha tres de mayo de dos mil trece (fojas 605) que declaró infundada la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema, por resolución de fecha veintitrés de junio de dos mil quince (fojas 58 del cuaderno de casación), ha declarado la procedencia ordinaria del recurso de casación interpuesto por la causal de: **a) Infracción normativa del artículo 1529 del Código Civil**, alega que la transferencia del inmueble de su propiedad por parte de Lucila Bullón Mayor a favor de Ketty Marlene Padilla Shapiama cuando la primera de las nombradas ya no era propietaria constituye un acto contrario a la ley y a las buenas costumbres, tanto



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

así que de producirse tal circunstancia ello constituye ilícito penal de estelionato. La persona amparada por el derecho para transferir propiedad es su propietario, por ello la Sala no podía dejar de reconocer y aplicar el artículo 1529 del Código Civil, de conformidad con el cual el contrato de compraventa no requiere de “formalización ante notario”, sino que se perfecciona con la transferencia del bien y con el pago del precio, lo cual ha ocurrido en el caso de autos; **b) Infracción normativa del inciso 4 del artículo 219 del Código Civil**, señala que la transferencia que hizo Lucila Bullón Mayor a favor de Ketty Marlene Padilla Shapiama cuando ya no era propietaria del inmueble tuvo un fin ilícito, puesto que el accionar de la testadora estuvo orientado a causarle un perjuicio económico y concretamente a atentar contra su Derecho de Propiedad; **c) Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil**, sostiene que se omite aplicar la ley pertinente al caso de autos, permitiendo la perpetuación de la comisión del delito de estelionato, previsto en el inciso 4 del artículo 197 del Código Penal; **d) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil**, refiere que la Sala al haber considerado como pretensión demandada la nulidad del testamento, sin haber sido postulada como tal, ha ido más allá del petitório y basado su decisión en hechos diversos de los alegados por el recurrente. Lo resuelto no se sujeta al mérito de lo actuado y al derecho; y, **e) Infracción normativa del inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil**, manifiesta que el haber distorsionado el principal documento que sustenta su demanda consistente en su contrato de compraventa de fecha veintisiete de junio de dos mil, que obra en el Registro Público, que forma parte del título archivado, confundiéndolo con la caducidad del bloqueo registral. También se infringe el Principio de Congruencia Procesal en el considerando décimo primero de la recurrida, toda vez que al fallecer Lucila Bullón Mayor resultaba imposible que su testamentaria de Ketty Marlene Padilla Shapiama le otorgue la escritura pública de compraventa si esta era la principal interesada en apropiarse del inmueble de su propiedad. Por tanto, resulta un total contrasentido



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

que en las circunstancias descritas en el curso del proceso pretenda la judicatura que el recurrente ostente escritura pública e inscripción registral.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- De la revisión se desprende que **Jorge Higa Melchor** (fojas 45) interpone demanda de nulidad de los siguientes actos jurídicos: **a)** La escritura pública de testamento de fecha cuatro de octubre del año dos mil otorgado por Lucila Bullón Mayor a favor de Ketty Marlene Padilla Shapiama, consistente en la adquisición del inmueble ubicado en la Avenida El Carmen número 685, Lote 54, Manzana D, Urbanización San Roque, Distrito de Santiago de Surco, Lima e inscrito en el Asiento C00001 de la Partida número 44848783; **b)** La escritura pública de compraventa de fecha veintiséis de abril de dos mil ocho, otorgada por Ketty Marlene Padilla Shapiama a favor de los cónyuges Eduardo Piedra Aguirre y Cristina Pompeya Salas de Piedra en relación al predio antes referido; **c)** La escritura pública de compraventa de fecha uno de agosto de dos mil ocho, otorgada por los cónyuges Eduardo Piedra Aguirre y Cristina Pompeya Salas de Piedra a favor de los cónyuges Luis Enrique Flores Tantaleán y María Cecilia Martínez Burga en relación al predio antes señalado. Invoca las causales de fin ilícito, cuando por ley es declarada nula y por ser un acto contrario a normas imperativas contenidas en los incisos 4), 7) y 8) del artículo 219 del Código Civil. Sostiene como fundamentos fácticos de su demanda lo siguiente: **i)** El inmueble ubicado en la Avenida El Carmen número 685, Lote 54, Manzana D, Urbanización San Roque, Distrito de Santiago de Surco Lima fue de propiedad de Lucila Bullón Mayor conforme consta de la inscripción registral en el asiento C-1 de la Ficha número 1319692 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, quien posteriormente se lo transfiere mediante contrato de compraventa de fecha veintitrés de junio del año dos mil, procediéndose a la legalización de firmas el veintisiete de junio del año dos mil ante Notario Público; **ii)** Con fecha cuatro de octubre del año dos mil, Lucila



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Bullón Mayor otorga Testamento a favor de la codemandada Ketty Marlene Padilla Shapiama a través del cual lega el referido inmueble cuando no era de su propiedad, al haberlo adquirido mediante contrato de compraventa de fecha veintitrés de junio del año dos mil; **iii)** No obstante que la codemandada Ketty Marlene Padilla Shapiama tuvo pleno conocimiento que el recurrente había adquirido el indicado inmueble, procedió a inscribir la adquisición del referido inmueble que le fuera legado por quien ya no era su propietaria, inscripción que no tiene preferencia para el derecho por haberse efectuado de mala fe porque se hizo a sabiendas que el inmueble había sido transferido al demandante con anterioridad; al mismo tiempo la citada codemandada pretendió desalojar a su inquilina, siguiéndole un proceso judicial de desalojo el cual fue desestimado; **iv)** Con fecha tres de octubre de dos mil dos, la codemandada Ketty Marlene Padilla Shapiama pretendiendo desconocer su condición de propietario le interpone demanda de nulidad de acto jurídico por la causal de simulación absoluta a fin que se declare nulo el contrato de compraventa que el demandante había suscrito con Lucila Bullón Mayor con fecha veintitrés de junio del año dos mil, proceso que ha seguido ante el 66° Juzgado de Lima, bajo el número de expediente 2002-44956-0-0100-J-CI-66, el mismo que ha concluido con sentencia infundada de fecha veintiocho de setiembre de dos mil cinco, confirmada por sentencia de vista de fecha trece de diciembre de dos mil seis, expedida esta última por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Lima; **v)** Alega que advirtiendo la codemandada Ketty Marlene Padilla Shapiama que el derecho de propiedad del demandante sobre el indicado predio no podía ser materia de cuestionamiento alguno, procedió a transferir el referido bien a favor de los cónyuges Eduardo Piedra Aguirre y Cristina Pompeya Salas de Piedra; **vi)** Los codemandados Eduardo Piedra Aguirre y Cristina Pompeya Salas de Piedra concedores igualmente de su condición de propietario del referido inmueble en merito al contrato de compraventa del veintitrés de junio del año dos mil, el cual obra en Registros Públicos como parte integrante del título



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

archivado del predio, el mismo que fue presentado el once de abril de dos mil uno para efectos de bloquear la partida registral, reingresado el treinta y uno de mayo del dos mil uno, partida que en efecto fue bloqueada conforme consta del asiento D00001 de la Partida número 44848783 del Registro de Propiedad Inmueble, han procedido también a transferir la propiedad, esta vez a los cónyuges Luis Enrique Flores Tantaleán y María Cecilia Martínez Burga quienes se han apersonado a su domicilio pretendiendo que les entregue el inmueble de su propiedad.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda mediante la Resolución número uno, de fecha nueve de enero de dos mil nueve (fojas 59), la misma que corre traslado y **Eduardo Piedra Aguirre** se apersona al proceso (fojas 141) y absuelve los términos de la demanda, señalando lo siguiente: **i)** De la Partida Electrónica número 44848783 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima correspondiente al predio submateria el demandado procedió a comprar el inmueble a la persona de **Ketty Marlene Padilla Shapiama** quien aparecía como propietaria y vendedora del predio, procediendo a verificar que no existían embargos, hipotecas o anotaciones de demanda que limitaran su libre disposición, procediendo a celebrar un contrato de compraventa y su correspondiente Escritura Pública e inscribiendo su derecho como propietario adquirente en el asiento C00002 de la Partida número 44848783; y, **ii)** El demandante acciona judicialmente contra su persona y cónyuge sin motivo alguno y sin pruebas deja entrever una acusación sin fundamento, más aun, si el accionante jamás tuvo derecho de propiedad inscrito sobre el inmueble *sub litis*, no adjuntando además ningún documento que acredite haber presentado declaraciones juradas de autoavalúo y de impuestos prediales.

TERCERO.- Por su parte, **Ketty Marlene Padilla Shapiama** mediante escrito de fojas 165, contesta la demanda señalando lo siguiente: **i)** Existe ausencia de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

voluntad en la celebración del acto jurídico efectuado por Lucila Bullón Mayor a favor del demandante respecto del predio submateria al existir diversas cartas notariales enviadas por la primera de las nombradas dejando sin efecto el contrato privado suscrito entre las partes; **ii)** El precio de venta ha sido supuestamente pagado por el demandante no existiendo constancia de pago ni fe de entrega de pago por la suma de cincuenta mil soles (S/.50,000.00) conforme indica Lucila Bullón Mayor en la Carta Notarial de fecha dieciséis de octubre del año dos mil en que se consigna que siendo el contrato ficticio no hubo pago alguno que pueda ser acreditado; **iii)** El documento que resulta a favor del demandante solo constituye un documento privado que nunca fue elevado a Escritura Pública.

CUARTO.- Luis Enrique Flores Tantaleán y María Cecilia Martínez Burga (fojas 209), se apersonan al proceso y contestan la demanda argumentando lo siguiente: **i)** El accionante presentó a la notaria con fecha once de julio del año dos mil uno un contrato privado de compraventa simulada conociendo que jamás podría ser otorgada por la supuesta vendedora pues esta ya había fallecido, no habiendo demandado a los herederos legales de la causante el Otorgamiento de Escritura Pública; **ii)** Alegan que han procedido a celebrar el contrato de compraventa con sus codemandados, con absoluta buena fe en el convencimiento que compraban un inmueble que no tenía ningún gravamen, carga o anotación de demanda, además la compra se ha realizado con las personas que tenían legítimamente su derecho de propiedad inscrito.

QUINTO.- Tramitado el proceso conforme a su naturaleza, en rebeldía de la codemandada Cristina Pompeya Salas de Piedra, por sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número treinta y siete, de fecha tres de mayo de dos mil trece (fojas 605), el **Juez del Vigésimo Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima** declaró



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

infundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene lo siguiente: **i)** El contrato de compraventa que el demandante presenta como sustento de su pretensión no tiene como fecha cierta la del veintitrés de junio del año dos mil al no encuadrarse dentro de ninguno de los supuestos que establece el artículo 245 del Código Procesal Civil, aclarándose en todo caso que la fecha cierta sería computable recién a partir del mes de abril del año dos mil uno cuando el accionante presentó la solicitud de bloqueo registral, pues hasta esa oportunidad no había sido presentada ante funcionario público, con el agregado que nunca se legalizó la firma de la supuesta vendedora Lucila Bullón Mayor, por lo que en realidad no se tiene certeza de que esta haya suscrito el contrato de compraventa que le atribuye el demandante ni menos aún que lo haya hecho el veintitrés de junio del año dos mil o en alguna fecha anterior al cuatro de octubre del año dos mil en que la propia Lucila Bullón Mayor otorgó el Testamento que es materia de cuestionamiento en estos autos; **ii)** Se descarta que la codemandada Ketty Marlene Padilla Shapiama habría actuado de mala fe y, por tanto, de manera inválida al haber adquirido su derecho de propiedad con anterioridad al del demandante y por cuanto además las connotaciones del bloqueo son muy limitadas al tener un plazo de caducidad para poder inscribir el acto jurídico que lo motiva y poderlo hacer oponible de conformidad con el artículo 2022 del Código Civil, al no haber el demandante logrado inscribir el acto jurídico de compraventa a su favor; **iii)** El hecho que el acto jurídico de compraventa que ostenta el demandante como título respecto del bien *sub litis*, no haya podido ser enervado en cuanto a su validez por haberse declarado infundada la demanda de nulidad de acto jurídico que la codemandada Ketty Marlene Padilla Shapiama interpuso en contra de aquel, no significa que su título prevalezca sobre el de esta, pues para ello debió seguir en todo caso una demanda de mejor derecho de propiedad para comparar títulos y ver cuál prevalecía al tener ambas partes títulos vigentes respecto del mismo bien; **iv)** En cuanto a las otras pretensiones



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

acumuladas sobre nulidad de acto jurídico a través de las cuales el demandante plantea la nulidad de los sucesivos actos jurídicos de compraventa que tuvieron lugar posteriormente al referido testamento cuestionado, el juez de la causa determinó que no existe prueba que desacredite las presunciones legalmente establecidas derivadas de los principios de publicidad, legitimación y buena fe registral pues los demandados efectuaron sus adquisiciones sobre la base de las titularidades proyectadas por el registro y que obran en autos.

SEXTO.- Mediante sentencia de segunda instancia contenida en la Resolución número cuarenta y seis, de fecha diez de octubre de dos mil trece (fojas 717), la **Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima** confirmó la apelada. Habiendo el demandante interpuesto recurso de casación, esta Suprema Sala mediante Ejecutoria Suprema de fecha diecisiete de setiembre de dos mil catorce declaró fundado el recurso de casación interpuesto, disponiendo que el *ad quem* emita nuevo pronunciamiento al establecer sustancialmente que la Sala Superior había emitido un pronunciamiento *extrapetita* sobre un extremo no invocado en el *petitum* de la demanda como en este caso era la nulidad del acto jurídico de testamento por la causal de incapacidad y por defecto de formalidad previstas en los artículos 808 y 811 del Código Civil.

SÉTIMO.- Devueltos los autos para el respectivo pronunciamiento, la **Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima** mediante Resolución número cincuenta y tres, de fecha trece de enero de dos mil quince (fojas 832), resuelve confirmar la sentencia apelada por la que se declara infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico. La Sala Superior sustenta su decisión señalando sustancialmente lo siguiente: **i)** Si bien el demandante posee un título de propiedad respecto del inmueble submateria, consistente en el contrato de compraventa de fecha veintitrés de junio del año dos mil, cuya



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

validez no se ha visto enervada judicialmente, no obstante, el mismo no ha logrado su formalización ante Notario Público y mucho menos su inscripción registral, no pudiendo sustentar su oponibilidad frente a terceros en mérito al bloqueo registral inscrito el trece de julio del año dos mil uno en el asiento D 00001 de la Partida Registral número 44848783 por cuanto en virtud a lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Ley número 18278, el plazo de caducidad del asiento de bloqueo registral es de sesenta días, caducando de manera automática al término del plazo establecido, sin requerirse de solicitud de parte interesada ni trámite alguno para considerar extinguidos sus efectos, conforme lo establece el artículo 3 de la Ley número 26481 que sustituye el artículo 6 del acotado Decreto Ley; **ii)** En el presente caso, los efectos del bloqueo registral que se inscribió el trece de junio del año dos mil uno, caducaron de pleno derecho el trece de setiembre del mismo año, habiéndose formalizado el Testamento de Lucila Ballón Mayor el cuatro de octubre del año dos mil, es decir, casi un año antes de la inscripción del referido bloqueo registral; en ese sentido, no puede atribuírsele a la demandada Ketty Marlene Padilla Shapiama respecto del Testamento otorgado por Lucila Ballón Mayor, una finalidad ilícita, que la ley declare nulo o por que se hayan contravenido normas de orden público, máxime si la nulidad del testamento solo procede por las causales que taxativamente establece la ley, entre las que no se contempla el supuesto analizado; **iii)** Con relación a las adquisiciones de las sociedades conyugales conformadas por Eduardo Piedra Aguirre y Cristina Pompeya Salas de Piedra y por Luis Enrique Flores Tantaleán y María Cecilia Martínez Burga, se establece que si bien Ketty Marlene Padilla Shapiama inscribió registralmente su derecho de propiedad, adquirido vía Testamento, el veintinueve de mayo del año dos mil dos, sin embargo dicha inscripción se efectuó ocho meses después de que el asiento del bloqueo registral había caducado, además, las sociedades conyugales codemandadas adquirieron la propiedad del inmueble *sub litis* de los titulares de dominio que contaban con derecho inscrito en el registro de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

propiedad inmueble, no habiendo el demandante acreditado que dichos compradores hubiesen actuado con mala fe en su adquisición.

OCTAVO.- De primera intención, conviene establecer que este Supremo Tribunal ha declarado procedentes los recursos de casación propuestos por infracciones normativas tanto de orden procesal y material, por lo que, en primer término, deberán analizarse las infracciones procesales debido a la naturaleza y los efectos de estas, pues si merecieran amparo carecería de objeto pronunciarse respecto de las infracciones que tienen relación con el derecho material.

NOVENO.- En tal contexto, se tiene que el recurrente Jorge Higa Melchor denuncia la infracción normativa del **inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil**, argumentando que la sentencia recurrida ha distorsionado el documento que sirve de sustento a su demanda consistente en el contrato de compraventa del veintisiete de junio del año dos mil que obra en Registro Público y que forma parte del título archivado confundiéndolo con la caducidad del bloqueo registral, además, sostiene que se ha infringido el principio de congruencia toda vez que al fallecer Lucila Bullón Mayor resultaba imposible que su testamentaria Ketty Marlene Padilla Shapiama le otorgue la Escritura Pública de compraventa si esta era la principal interesada en apropiarse del predio submateria.

DÉCIMO.- Sobre el particular, es factible traer a colación que el derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, concordante con el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil, garantiza a los justiciables que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se realice con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa. Este derecho constitucional también garantiza la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, pues obliga a los jueces enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorar las mismas racionalmente.

DÉCIMO PRIMERO.- Examinado los argumentos que sirven de sustento a la casual procesal denunciada se advierte de entrada que los hechos allí señalados inciden sobre una nueva valoración del material probatorio en relación al contrato de compraventa de fecha veintisiete de junio del año dos mil, lo que resulta incongruente con la naturaleza del recurso de casación por la causal *in procedendo* a lo que debe agregarse que tampoco se advierte la incongruencia procesal denunciada puesto que los argumentos de la parte considerativa de la sentencia de vista se encuentran en correspondencia con los hechos que han sido materia de controversia; en tal contexto, no resulta factible considerar como infracción del derecho a la debida motivación el supuesto error en la calificación de los hechos, pues ello en todo caso deberá ser analizado a través de las infracciones normativas que tienen relación con el derecho material; por tal razón, debe declararse infundada la alegación propuesta en el **apartado e)** del recurso de casación propuesto por el recurrente.

DÉCIMO SEGUNDO.- Prosiguiendo con el análisis del recurso de casación del demandante, se advierte que el recurrente también denuncia en el **apartado d)**, la infracción del **artículo VII del Título Preliminar e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil**, señalando que la Sala Superior ha basado su decisión en hechos diversos de los alegados, al haber considerado como



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

pretensión de la demanda, la nulidad del testamento sin haber sido postulada como tal. Al respecto, debe señalarse que de la demanda interpuesta se advierte que el recurrente ha solicitado, entre otras pretensiones, la nulidad de la Escritura Pública de Testamento de fecha cuatro de octubre del año dos mil otorgado por Lucila Bullón Mayor a favor de Ketty Marlene Padilla Shapiama, consistente en la adquisición del inmueble ubicado en la Avenida El Carmen número 685, Lote 54, Manzana D, Urbanización San Roque, Distrito de Santiago de Surco, Lima e inscrito en el Asiento C00001 de la Partida número 44848783, solicitud que ha sido materia de análisis y debate al interior del proceso en merito a la prueba actuada, por lo que no se advierte la infracción procesal denunciada en este apartado al haber las instancias de merito emitido pronunciamiento sobre la base de la pretensión demandada; siendo esto así, corresponde, a continuación, examinar las causales que tienen relación con el derecho sustantivo o material.

DÉCIMO TERCERO.- Previamente, estando a que las normas materiales declaradas procedentes se encuentran en relación con el derecho de propiedad que invoca el recurrente sobre el bien ubicado en la Avenida El Carmen número 685, Lote 54, Manzana D, Urbanización San Roque de Santiago de Surco Lima, este Supremo Tribunal se ve en la necesidad de efectuar en principio algunas precisiones en relación al título de propiedad que invoca el accionante, el Testamento por el que se ha efectuado la transferencia de propiedad del predio *sub litis* a favor de Ketty Marlene Padilla Shapiama y finalmente las sucesivas compraventas efectuadas con posterioridad al mismo a favor de los demás codemandados.

DÉCIMO CUARTO.- Conforme se aprecia de la demanda de fojas 45, el accionante solicita la nulidad del testamento de fecha cuatro de octubre del año dos mil, así como la nulidad de los posteriores contratos de compraventa de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

fechas veintiséis de abril y uno de agosto del año dos mil ocho respectivamente, invocando titularidad sobre el predio submateria sobre la base del contrato de compraventa celebrado con Lucila Bullón Mayor de fecha veintitrés de junio del año dos mil.

DÉCIMO QUINTO.- La Sala de Mérito para resolver la controversia en cuanto al título de propiedad invocado por el accionante ha establecido que si bien el accionante posee un título de propiedad del inmueble submateria consistente en un contrato de compraventa de fecha veintitrés de junio del año dos mil, cuya validez no se ha visto debilitada judicialmente, sin embargo considera que no se ha logrado su formalización ante Notario Público ni mucho menos su inscripción registral. Esta argumentación, sugiere en consecuencia establecer si dicho contrato constituye un documento privado de fecha cierta en los términos que describe el artículo 245 del Código Procesal Civil.

DÉCIMO SEXTO.- Conforme ha tenido oportunidad de establecer esta Suprema Sala en la Casación número 894-2011, la fecha cierta es la constancia auténtica del momento en que un acto jurídico se verificó. En los documentos públicos, la fecha se reputa auténtica por la intervención del funcionario público. El problema se plantea con respecto a los documentos privados, por cuanto estos por su propia naturaleza extenderán su valor probatorio a terceros, a partir del momento que adquieren fecha cierta. La solución sobre este particular la da el artículo 245 del Código Procesal Civil, según el cual: *“Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante, 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante Notario Público para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y 5. Otros casos análogos. Excepcionalmente el Juez puede*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción (...)”.

DÉCIMO SÉTIMO.- Concordante con lo expuesto, el artículo 2 de la Ley del Notariado, de aplicación al caso de autos por temporalidad de la norma, establece que el Notario como profesional del derecho es quien está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también corresponde la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en la ley de la materia.

DÉCIMO OCTAVO.- En el presente caso, de la legalización efectuada por el Notario Público Manuel Moya de la Piedra de fecha veintisiete de junio del año dos mil, respecto de las firmas del comprador Jorge Higa Melchor y de la vendedora Lucila Bullón Mayor, respecto del predio *sub litis* se advierte que el propio funcionario público certifica que las firmas suscritas por los citados contratantes, resultan ser auténticas. Tal notoriedad, denota a las claras que la legalización de las firmas de los contratantes tuvo efectos jurídicos a partir del veintisiete de junio del año dos mil, por aplicación del inciso 3 del artículo 245 del Código Procesal Civil, fecha a partir de la cual dicho acto jurídico se constituye en documento de fecha cierta, siendo por consiguiente sus efectos oponibles frente a terceros a partir de dicho momento.

DÉCIMO NOVENO.- En doctrina se entiende por testamento aquel acto solemne por el que una persona dispone del todo o de una parte de sus bienes para que tenga pleno efecto después de sus días, conservando la facultad de revocar las disposiciones contenidas en él mientras viva. El artículo 686 del Código Civil define al testamento como aquel documento por el que “una



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

persona puede disponer de sus bienes total o parcialmente para después de su muerte, y ordenar su propia sucesión dentro de los límites de la ley y con las formalidades que esta señala”.

VIGÉSIMO.- Como acto jurídico, según Lohmann Luca de Tena¹, el testamento tiene las siguientes características: i) Es un acto *mortis causa*, ii) Es un acto de liberalidad, iii) Es un acto individual, personalísimo y unilateral; iv) Es un acto revocable; y, iv) Es un acto esencialmente formal. Sobre esta última característica, Aguilar Llanos, citando a Clemente de Diego, sostiene que el testamento es aquel acto solemne que se encuentra ligado en su existencia y validez a una forma determinada impuesta por la ley, forma cuyo sentido no es otra que salvaguardar y garantizar la expresión de última voluntad del testador.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Lo anterior significa entonces que quien se sienta afectado con la expedición de un testamento, solamente podrá demandar su nulidad invocando las causales que se encuentran descritas en los artículos 808 a 814 del Código Civil, de lo que se desprende en consecuencia que no podrá invocarse más causales que las establecidas expresamente por ley; siendo esto así, cuando el recurrente invoca como primera pretensión de su demanda acumulada, la nulidad del testamento de fecha cuatro de octubre del año dos mil, por las causales previstas en los incisos 4, 7 y 8 del artículo 219 el Código Civil incurre en error de forma dado que, conforme se tiene señalado, la nulidad del testamento solo procederá demandarse por las causales arriba señaladas, de lo que se razona en consecuencia que la demanda en este extremo deviene en improcedente y no en infundada al no haber cumplido con impugnar el testamento dentro de las exigencias formales que se derivan de las normas materiales precedentemente señaladas, por lo que en cuanto a este

¹ Lohmann Luca de Tena, Guillermo. *Código Civil Comentado*. Tomo IV. Gaceta Jurídica. páginas 116-119



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

extremo respecta, se procederá en la parte pertinente de la presente resolución a efectuar la correspondiente rectificación.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Corresponde a continuación examinar las demás pretensiones acumuladas por las que el demandante, al amparo de las causales previstas en los incisos 4, 7 y 8 del artículo 219 del Código Civil, solicita la nulidad de los actos jurídicos de compraventa efectuados con posterioridad al Testamento otorgado mediante Escritura Pública de fecha cuatro de octubre del año dos mil, que en este caso se encuentran constituidos por la Escritura Pública de compraventa de fecha veintiséis de abril del año dos mil ocho otorgada por Ketty Marlene Padilla Shapiama a favor de los cónyuges Eduardo Piedra Aguirre y esposa, así como la Escritura Pública de compraventa de fecha uno de agosto del año dos mil ocho otorgada por estos últimos a favor de Luis Enrique Flores Tantaleán y esposa.

VIGÉSIMO TERCERO.- La doctrina define al acto jurídico como un hecho jurídico voluntario, lícito, con manifestación de la voluntad y efectos queridos que responden a la intención común de las partes, es decir, se trata de una conducta humana que produce efectos jurídicos precisos y previstos en la ley; concepto incorporado en el artículo 140 del Código Civil por el que se define al acto jurídico como la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, y que requiere para su validez: agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

VIGÉSIMO CUARTO.- En cuanto al requisito de fin lícito, el inciso 3 del artículo 140 del Código Civil reconoce en efecto a este elemento como aquel requisito de validez del acto jurídico como la causa fin que persiguen las partes en una



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

relación contractual. Aníbal Torres Vásquez², sostiene que la expresión causa fin es utilizado en nuestro medio para referirse a la finalidad perseguida por quien realiza un acto jurídico; en este caso, la causa fin viene a ser un requisito de validez del acto por cuanto el fin perseguido es la causa de que se realice el acto. Comenta el autor nacional que el Código Civil vigente es eminentemente causalista al imponer el requisito de la causa fin como elemento autónomo de los otros requisitos para la validez del acto jurídico. Congruente con lo expuesto, el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil preceptúa que el acto jurídico será nulo cuando su fin sea ilícito; esta norma hace alusión, como ya se dijo, a la finalidad del acto jurídico, la misma que exige que sea lícito, pues este no puede servir de instrumento para realizar efectos antisociales, por ello, el legislador quiso aludir a la finalidad del acto como repercusión social y económica del negocio celebrado.

VIGÉSIMO QUINTO.- Vidal Ramírez³ señala, por su parte, que el fin lícito consiste en la orientación que se le dé a la manifestación de voluntad, esto es, que ésta se dirija, directa y reflexivamente a la producción de efectos jurídicos, los cuales, obviamente, deben ser amparados por el Derecho objetivo. Pero si la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tal amparo, por cuanto la intención del o de los celebrantes que le da contenido, tiene una finalidad ilícita, es que se produce la nulidad absoluta del acto.

VIGÉSIMO SEXTO.- Partiendo de este análisis previo, esta Suprema Sala considera que la cuestión controvertida a ser dilucidada en este caso es determinar si los actos jurídicos conformados por los contratos de compraventa

² Torres Vásquez, Aníbal. 2002 “Código Civil”. Bogotá. Editorial Temis. página 126

³ Vidal Ramírez, Fernando. 1990 “Orden público y nulidad virtual del acto jurídico”. En: Tratado de Derecho Civil. Tomo I: Título Preliminar. Lima: Universidad de Lima, página 785.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

de fechas veintiséis de abril y uno de agosto del año dos mil ocho suscritos entre los codemandados adolecen o no de la causal de fin ilícito a que se contrae el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, para cuyo efecto corresponde establecer si existió el propósito de los codemandados de perjudicar el derecho de propiedad del accionante adquirido mediante contrato de compraventa de fecha veintitrés de junio del año dos mil.

VIGÉSIMO SÉTIMO.- Analizando los fundamentos de la infracción normativa material contenida en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil declarada procedente, se advierte que las instancias de mérito han establecido que las sociedades conyugales codemandadas han adquirido la propiedad del predio *sub litis* de los titulares de dominio que contaban con derecho inscrito, además que no se acredita que los compradores hubiesen actuado de mala fe; no obstante, esta Suprema Sala no comparte dicha argumentación por cuanto a la fecha en que la codemandada Ketty Marlene Padilla Shapiama transfiere el predio submateria a favor de los codemandados Eduardo Piedra Aguirre y Cristina Pompeya Salas de Piedra (veintiséis de abril del año dos mil ocho), la vendedora conocía o debía presumir razonablemente que el citado predio no era de su titularidad, en razón a los siguientes hechos: **i)** Ketty Marlene Padilla Shapiama en el año dos mil dos (esto es, con anterioridad a la venta efectuada a favor de Eduardo Piedra Aguirre y Cristina Pompeya Salas de Piedra) interpuso demanda de desalojo contra Tula Carbajal Mayor, quien era hasta ese momento arrendataria del hoy demandante, proceso judicial que finalmente quedó desestimado (fojas 156-157); **ii)** En ese mismo año (dos mil dos), la referida codemandada Ketty Marlene Padilla Shapiama inicia un proceso judicial de nulidad de acto jurídico contra el hoy demandante solicitando la nulidad del contrato de compraventa fecha veintitrés de junio del año dos mil otorgado por Lucila Bullón Mayor a favor del mismo demandante respecto del predio submateria, proceso judicial que finalmente fue declarado infundado en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

ambas instancias jurisdiccionales (fojas 29 a 34) y con la calidad de firme según resolución de fojas 35.

VIGÉSIMO OCTAVO.- Asimismo, en relación a los compradores resulta meridianamente razonable que los posteriores compradores Eduardo Piedra Aguirre, Cristina Pompeya Salas de Piedra, Luis Enrique Flores Tantaleán y María Cecilia Martínez Burga debían conocer o presumir razonablemente que el bien que estaban adquiriendo en aquella fecha (dos mil dos), tenía como titular y poseedor al demandante y no a la vendedora Ketty Marlene Padilla Shapiama en razón que un mínimo de diligencia obliga a cualquier comprador a verificar el estado actual del bien que adquiere, esto es, comprobar si el inmueble a adquirir se encuentra desocupado o por lo menos ocupado por su real vendedor. A ello se debe agregar que el contrato de compraventa a favor del demandante aparece en registros públicos integrando el título archivado que sirve de sustento al bloqueo registral inscrito en el asiento D00001, desde el trece de julio del año dos mil uno, esto es, con anterioridad a los contratos de compraventa de fechas veintiséis de abril y uno de agosto del año dos mil ocho, en consecuencia, se infiere que los posteriores compradores tuvieron conocimiento del citado bloqueo registral o en su caso presumir razonablemente que el predio submateria tenía a dicha fecha como titular al demandante o, en el peor de los casos, que existían divergencias en cuanto a la titularidad del predio *sub litis*; y si bien el bloqueo registral ha caducado, dicha situación no debilita ni varía la validez y eficacia del referido contrato de compraventa por cuanto la transferencia de la propiedad del predio se agotó con la manifestación de la voluntad de las partes según el sistema consensual que rige nuestro Código Civil, debiendo además acotarse que no se aprecia que el citado título archivado haya sido materia de cuestionamiento en sede judicial o extrajudicial. Por las mismas razones, dichas circunstancias alcanzan igualmente a los posteriores compradores Luis Enrique Flores Tantaleán y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

María Cecilia Martínez Burga, pues resultaba además previsible que una diligencia ordinaria en estos últimos obligaba a verificar el estado del bien que en su momento estaban adquiriendo, de lo que se razona en consecuencia que la vendedora Ketty Marlene Padilla Shapiama así como los posteriores compradores han actuado con manifiesta mala fe al momento de adquirir el predio *sub litis*, por lo que se ha incurrido en causal de nulidad por fin ilícito que describe el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil.

VIGÉSIMO NOVENO.- En el sentido precedentemente expuesto, aun cuando los codemandados Eduardo Piedra Aguirre, Cristina Pompeya Salas de Piedra, Luis Enrique Flores Tantaleán y María Cecilia Martínez Burga han sostenido en su contestación de demanda que ellos celebraron el contrato de compraventa con absoluta buena fe en el convencimiento que compraban un inmueble que no tenía ningún gravamen, además que la compra se ha realizado con las personas que tenían su derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos, los fundamentos que sirven de sustento a la presente resolución ponen en evidencia lo contrario, pues conforme a los argumentos descritos en los considerandos precedentes se advierte la existencia de un fin ilícito en los codemandados con el ánimo de perjudicar el derecho de propiedad del demandante así como una mala fe en el actuar de los mismos, por lo que se determina que, en este caso en concreto, la voluntad de las partes estuvo claramente encaminada por un interés contrario al ordenamiento jurídico, configurando así la causal de nulidad prevista en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil por fin ilícito.

TRIGÉSIMO.- Siendo ello así, se evidencia que la decisión adoptada por las instancias de mérito, de declarar infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, resulta errada, pues las consideraciones expresadas en los párrafos precedentes evidencian que, por el contrario, los contratos de compraventa



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

contenidos en las escritura públicas del veintiséis de abril y uno de agosto del año dos mil ocho, se encuentran viciados de nulidad, por adolecer de fin ilícito, razones por las cuales corresponde declarar fundado el recurso de casación por la infracción al inciso 4 del artículo 219 del referido cuerpo legal, resolviendo el conflicto en sede de instancia, por tratarse de una norma de derecho material.

IV. DECISIÓN:

Que, estando a las consideraciones que anteceden y a lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

4.1. Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Jorge Higa Melchor** (fojas 846); y, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número cincuenta y tres, de fecha trece de enero de dos mil quince (fojas 832) expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. **Actuando en sede de instancia, REVOCARON** la sentencia apelada contenida en la Resolución número treinta y siete, de fecha tres de mayo de dos mil trece (fojas 605), en el extremo que declara infundada la demanda sobre nulidad de Escritura Pública de Testamento de fecha cuatro de octubre del año dos mil otorgado por Lucila Bullón Mayor a favor de Ketty Marlene Padilla Shapiama, consistente en la adquisición del inmueble ubicado en la Avenida El Carmen número 685, Lote 54, Manzana D, Urbanización San Roque, Distrito de Santiago de Surco, Lima e inscrito en el Asiento C00001 de la Partida número 44848783; la misma que **REFORMÁNDOLA** declararon **IMPROCEDENTE** en cuanto a dicho extremo. **REVOCARON** la referida sentencia apelada, en los extremos que declara infundada la demanda de nulidad de las Escrituras Públicas de fechas veintiséis de abril y uno de agosto del año dos mil ocho, inscritas en los asientos C00002 y C00003 de la citada partida, respectivamente; y,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 842-2015

LIMA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

REFORMÁNDOLA Declararon **FUNDADO** dichos extremos; en consecuencia; declararon **NULO** el acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha veintiséis de abril del año dos mil ocho otorgado por Ketty Marlene Padilla Shapiama a favor de Eduardo Piedra Aguirre y Cristina Pompeya Salas de Piedra; y, **NULO** el acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha uno de agosto de dos mil ocho otorgado por Eduardo Piedra Aguirre y Cristina Pompeya Salas de Piedra a favor de los cónyuges Luis Enrique Flores Tantaleán y María Cecilia Martínez Burga, con lo demás que contiene.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano"; en los seguidos por Jorge Higa Melchor contra Ketty Marlene Padilla Shapiama y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Sánchez Melgarejo por impedimento de la Jueza Suprema Señora Cabello Matamala. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

DE LA BARRA BARRERA

SÁNCHEZ MELGAREJO

CÉSPEDES CABALA

TORRES VENTOCILLA