



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**  
**Nulidad de acto jurídico**

Tener una acreencia hipotecaria significa que el crédito de una de las partes se encuentra protegido por el bien de otro, de forma tal que, independientemente de las ventas que pudieran existir, el gravamen que sujeta al inmueble subsiste. En términos de nuestro Código Civil, por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación otorgando al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado (artículo 1097 del Código Civil). Por persecución debe entenderse que el acreedor está facultado para ejecutar el bien hipotecado, indistintamente de quien lo posea (artículo 1117 del Código Civil); por preferencia que el acreedor pueda cobrar primero luego de que se remate el bien y por venta judicial que puede solicitar, está siguiendo el procedimiento establecido en el proceso de ejecución de garantías. En ningún caso, la acreencia hipotecaria significa que el acreedor tenga derecho de propiedad sobre el bien.

Lima, veintidós de marzo de dos mil veintidós

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número seis mil cuatrocientos setenta y siete de dos mil diecinueve, los acompañados, 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 Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandado, **José Juvenal Cóndor García**<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista, de fecha 14 de mayo de 2019<sup>2</sup>, que confirmó la sentencia apelada, de fecha 12 de abril de 2018<sup>3</sup>, que declaró fundada la demanda.

---

<sup>1</sup> Ver página 739.

<sup>2</sup> Ver página 720.

<sup>3</sup> Ver página 566.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**  
**Nulidad de acto jurídico**

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito, de fecha 25 de marzo de 2011 y escrito de subsanación, de fecha 14 de junio de 2011<sup>4</sup>, **María Claudia Rodríguez de Mateo y Julio Mateo Ricra**, interpusieron demanda contra Alicia Felicita Casaña Osorio, Luis Benjamín Núñez Rodríguez y José Juvenal Cóndor García, teniendo como pretensiones: **i)** nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública, de fecha 12 de agosto de 2008, respecto a la compraventa del inmueble ubicado en la manzana B, lote 25 de la urbanización “Virgen del Carmen”, distrito de Ate Vitarte, provincia y departamento de Lima, inscrita en el asiento C00001 de la partida N.º 45215520, la nulidad del documento que lo contiene y de su inscripción registral; y **ii)** nulidad del acto jurídico de caducidad de hipoteca inscrita en el asiento E00002 de la partida registral N.º 45315520 del Registro de Predios.

Las causales de nulidad invocadas fueron las establecidas en el artículo 219, incisos 4 y 8, del Código Civil, fin ilícito y ser contrario a las leyes que interesan al orden público y buenas costumbres.

Fundamentos:

- A los demandados les consta: **i)** que el bien en controversia no era de libre disposición de los vendedores, por cuanto se encontraba en trámite el proceso de ejecución de garantía hipotecaria, expediente N.º 32158-2002, seguido por María Claudia Rodríguez de Mateo contra Alicia Felicita Casaña Osorio y otro, proceso que hoy cuenta

---

<sup>4</sup> Ver páginas 65 y 92.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

con número de expediente N.º 8619-2009; **ii)** que María Claudia Rodríguez de Mateo, adquirió la garantía hipotecaria materia de ejecución, en mérito a una cesión de derechos y acciones inscrita en el asiento D00005 de la partida N.º 45215520, el 3 de octubre de 2006; y **iii)** que Luis Benjamín Núñez Rodríguez, interpuso demanda de tercería excluyente contra el Banco Wiese Sudameris, expediente N.º 53312-2004, razón por la cual se ordenó la suspensión del proceso de ejecución de garantía.

- Los demandados para darle al acto jurídico materia de nulidad visos de legalidad, tramitaron la caducidad de la hipoteca registrada en el asiento 2-D de la ficha N.º 1636847, cedida en los asientos D00003, D00004 y D00005 de la partida ya citada; empero, dicha caducidad es nula, por cuanto el proceso de ejecución de garantía hipotecaria estuvo suspendida desde el 19 de octubre de 2004 hasta el 22 de diciembre de 2009, esto es por 5 años, 2 meses y 3 días, plazo que no puede ser computado para la caducidad, siendo que los vendedores ocultaron dolosamente la suspensión señalada.

**2. Contestación de la demanda**

Por resolución N.º 6, de fecha 9 de marzo de 2012<sup>5</sup>, José Juvenal Córdor García fue declarado rebelde.

Por resolución N.º 11, de fecha 20 de diciembre de 2012<sup>6</sup> y resolución N.º 13, de fecha 2 de abril de 2013<sup>7</sup>, Alicia Felicita Casaña Osorio y Luis Benjamín Núñez Rodríguez, respectivamente, fueron declarados rebeldes, al no haber cumplido con subsanar la inadmisibilidad de sus escritos de contestación de demanda.

---

<sup>5</sup> Página 127.

<sup>6</sup> Página 172.

<sup>7</sup> Página 182.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**  
**Nulidad de acto jurídico**

**3. Sentencia de primera instancia**

Por sentencia, de fecha 12 de abril de 2018, el juez declaró: **i)** fundada la demanda de nulidad de compraventa, en consecuencia, nulo el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa, de fecha 12 de agosto de 2008 y nulo el asiento registral C00001 de la partida N.º 45215520 del Registro de Predios de Lima; y **ii)** fundada la segunda pretensión principal y consecuentemente nulo y sin efecto legal el asiento registral E00002 de la partida N.º 45215520 en el que corre inscrita la caducidad de hipoteca.

Los fundamentos del juez fueron los siguientes:

- Los demandados Alicia Felicita Casaña Osorio y su esposo Luis Benjamín Núñez Rodríguez, pese a conocer de la existencia del proceso de ejecución de garantía hipotecaria y que dicho proceso fue suspendido judicialmente por resolución N.º 2, de 18 de octubre de 2004, expedida en el expediente de tercería de propiedad N.º 53312-2004, aprovechándose de que dicho periodo de suspensión no estaba inscrito en Registros Públicos, haciendo mal uso del artículo 3 de la Ley N.º 26639, sobre cancelación de hipotecas, presentaron declaración judicial notarial, de fecha 25 de julio de 2008, solicitando la cancelación de la hipoteca por caducidad de plazo, logrando su inscripción el 6 de agosto de 2008 en el asiento E00002 de la partida N.º 45215520.
- El asiento registral de cancelación de hipoteca se encuentra viciado de nulidad, por cuanto el mismo ha sido consecuencia de un acto ilícito contrario a las norma de orden público y las buenas costumbres previstos en el artículo 8 del artículo 219 del Código Civil, pues los citados codemandados con la cancelación de la hipoteca lo que perseguían era un fin ilícito, el cual era publicitar que la partida



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

registraral estaba “libre de gravamen” para luego transferir el bien a un tercero que aparentara buena fe y de esa manera frustrar la ejecución de la garantía hipotecaria. Asimismo, al haberse computado el plazo de suspensión de la ejecución como parte del plazo ordinario de caducidad, se contravino lo dispuesto en el inciso 8, del artículo 1994 y artículo 2005 del Código Civil, normas legales que son de orden público.

- En cuanto al adquirente José Juvenal Cóndor García, se toma en consideración que tiene la calidad de rebelde, lo que en aplicación del artículo 461 del Código Procesal Civil implica la presunción de veracidad respecto de los hechos expuestos en la demanda; además de ello se tiene en cuenta su conducta procesal negativa de no acudir a la audiencia de ley (página 284) a prestar su declaración de parte, conducta procesal con la cual igual que sus codemandados impidió que se investigue a profundidad las circunstancias en que adquirió el bien y si conocía o no la existencia del proceso de ejecución de garantías.
- A lo señalado se debe sumar el hecho que el precio pactado en la transferencia (S/ 50,000.00), fueron pagados sin fe de entrega, es decir sin constancia de que en realidad el precio fuera realmente cancelado y que dicha transferencia no fue más que un acto aparente con la finalidad de evitar que la demandante (acreedora hipotecaria) pudiera ejecutar la hipoteca; por último, se valora el hecho que el bien es adquirido en el año 2008 a la suma señalada y en el año 2015 fue expropiado por su valor real de un millón seiscientos cincuenta y tres mil seiscientos soles con noventa y tres céntimos (S/ 1'653,600.93), esto es 33 veces más del valor por el cual fue adquirido, lo que lleva a concluir que el monto de cincuenta mil soles (S/ 50,000.00) que pagó no fue el valor real sino uno aparente para dar la apariencia de una



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

transferencia real y con ello perseguir el fin ilícito de frustrar la ejecución de la hipoteca.

**4. Recurso de apelación**

Mediante escrito, de fecha 18 de mayo de 2018<sup>8</sup>, **José Juvenal Córdor García**, fundamentó su recurso de apelación, señalando:

- La sentencia le causa agravio por cuanto no se tuvo en cuenta los fundamentos que expuso en su escrito, de fecha 11 de julio de 2017, ni se valoraron debidamente los medios probatorios que adjuntó, entre ellos la sentencia de vista, de fecha 18 de mayo de 2016, que revocó la apelada y declaró fundada la demanda de desalojo que presentó contra la hoy accionante, destacando que en dicho fallo se le reconoce la calidad de propietario del bien en controversia.
- No se tomó en cuenta que su compraventa está exenta de causales de nulidad, de vicios o irregularidades que afecten su validez y eficacia, ya que actuó según las reglas de los artículos 140, 1351, 1362 y 1363 del Código Civil. Asimismo, no se consideró que a la fecha que adquirió el bien, este se encontraba libre de todo gravamen, por lo que no podía haber tenido información respecto del proceso de tercería ni del proceso de ejecución de garantías.
- Tampoco se consideró que el bien ha sido expropiado a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones y de la Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao-AATTE, inscribiendo su dominio el 6 de enero de 2017, y en consecuencia de dicha inscripción se canceló toda carga o gravamen, por lo que existe una sustracción de la materia en atención del artículo

---

<sup>8</sup> Página 622.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

321, inciso 1, del Código Procesal Civil, debiéndose haber concluido el proceso sin declaración sobre el fondo.

- Es descuido de la parte accionante no haber pedido la medida cautelar de inscripción registral de la suspensión del remate.
- Que tenga la calidad de rebelde en el proceso y que no haya asistido a la audiencia de pruebas, no significa que el juez no deba analizar y valorar los medios probatorios que acompañó en su escrito de fecha 11 de julio de 2017, con los cuales demuestra que adquirió el bien de buena fe.
- Además, no se ha tenido en cuenta que por ejecutoria suprema, de 23 de junio de 1993, la Corte Suprema declaró nulo el contrato privado de compraventa, de fecha 15 de junio de 1981, celebrado entre los demandantes con la señora Alicia Casaña Osorio, por lo que los accionante carecen de legitimidad para obrar y actuar, ya que el título que tenían feneció. Agrega que los demandantes solo eran propietarios de 100 m<sup>2</sup> del predio, por lo que en todo caso deben reclamar solo el 50% de acciones y derechos.

**5. Sentencia de vista**

La Sala Superior mediante sentencia de vista, de fecha 14 de mayo de 2019, decidió confirmar la sentencia, por cuanto:

- A la inscripción de la compraventa del apelante de fecha 26 de noviembre de 2008, le preceden la caducidad de hipoteca inscrita el 6 de agosto de 2008, la cesión de garantía hipotecaria a favor de la hoy demandante inscrita el 3 de octubre de 2006 y la hipoteca a favor de Serbanco, inscrita el 24 de julio de 1998; lo cual significa que este estaba en aptitud de investigar y conocer de la hipoteca inscrita y de la cesión que precedió a su adquisición; además, inmediatamente a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

que se registró la caducidad de la hipoteca (6 de agosto de 2008), el 12 de agosto del mismo año, adquiere el bien por escritura pública, esto es, conocía de la existencia de una ejecución de garantía, de una cesión de derechos y extrañamente se tramitó la caducidad de la hipoteca para que a los pocos días el demandado José Juvenal Córdor adquiriera la propiedad; por tales hechos, se llega al convencimiento de la no existencia de buena fe en el comprador.

- Sobre la alegación de que no se tuvo en cuenta lo resuelto en el proceso de desalojo por ocupación precaria, es de señalar que la esencia de ese tipo de procesos no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o entrega de la posesión en base a un título que hasta dicha data pudiera ser legítimo o suficiente para justificar dicha posesión.
- Respecto a que no se habría tenido en cuenta lo resuelto en el proceso N.º 054-2009, en el que se declaró nulo el contrato de compraventa, de fecha 15 de junio de 1981; se acota que lo que se está cuestionando en este proceso es que el bien inmueble no era de libre disposición de los vendedores por estar en proceso de ejecución de garantía hipotecaria, garantía que fue íntegramente adquirida por la accionante.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema mediante resolución, de fecha 11 de junio de 2021, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **José Juvenal Córdor García**, por las causales denunciadas de: **i) infracción normativa de los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, y ii) infracción normativa de los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil, así como del artículo 5 de la Ley N.º 30313; y de forma excepcional por infracción**





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**  
**normativa de los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución**  
**Política del Estado.**

**IV. FUNDAMENTOS**

**Primero. Materia controvertida**

1. Ha interpuesto recurso de casación el señor José Juvenal Córdor García, adquirente del inmueble materia de litigio por minuta de compraventa, de fecha de agosto del 2008, acto jurídico que es uno de los cuestionados. En cambio, no impugnaron las resoluciones finales emitidas en este proceso, los señores Alicia Casaña Osorio y Luis Núñez Rodríguez, a quienes se les imputa haber realizado acciones irregulares para inscribir la caducidad de la hipoteca a fin de transferirlo sin gravamen alguno. En tal sentido, tal tema ha quedado consentido y no forma parte de la presente controversia, siendo, además, que el propio recurso de casación solo se dirige a cuestionar la decisión en lo que respecta a la transferencia del bien realizado por los esposos Casaña-Rodríguez al impugnante José Juvenal Córdor García.

2. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, debe precisarse que a las razones señaladas en la sentencia de la Sala Superior para declarar nula la inscripción de la caducidad de la hipoteca, debe agregarse que desde 1998 al 7 de setiembre del 2006 la hipoteca estuvo a favor de entidades del Sistema Financiero, por lo que el plazo de caducidad prescrito en el artículo 3 de la Ley N.º 26639 no transcurría por expresa mención del artículo 172 de la Ley N.º 26702, que indicaba que para dichas entidades no era de aplicación la extinción dispuesta en la referida Ley N.º 26639. Por consiguiente, no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

pudiéndose computar dicho plazo para efectos de resolver sobre la caducidad de la hipoteca, su extinción resultaba manifiestamente nula.

**Segundo. Los hechos relevantes de la demanda**

3. Los demandantes (María Rodríguez de Mateo y Julio Mateo Ricra) solicitan: **1)** la nulidad de la transferencia a favor de José Juvenal Córdor Garcia; **2)** accesoriamente la nulidad de la inscripción registral; y **3)** como segunda pretensión principal la nulidad de la caducidad de la hipoteca. El fundamento de la demanda fue que los transferentes del bien (Alicia Casaña y Luis Núñez) fraudulentamente inscribieron la caducidad de la hipoteca y logrado ello transfirieron el bien a José Juvenal Córdor.

4. Refieren que la caducidad de la hipoteca debía ser declarada nula porque los señores Alicia Casaña y Luis Núñez teniendo conocimiento de la ejecución de garantía hipotecaria y que su tercería de propiedad había sido declarada improcedente, procedieron a solicitar tal caducidad. Como se ha señalado en el considerando primero de esta ejecutoria tal punto ya está decidido y en efecto se ha declarado la nulidad de la inscripción de la caducidad de la hipoteca.

5. Levantada la hipoteca, los demandados, Alicia Casaña y Luis Núñez vendieron el bien a José Córdor. Esta compraventa es la que los demandantes solicitan anular. El Juzgado Especializado y la Sala Superior han amparado la demanda indicando: **i)** que no hubo buena fe, diligencia en la compra; **ii)** que el demandado debió presumir (dada la caducidad de la hipoteca existente) y la fecha en que esta se levantaba y la que se vendía, que había una deuda que no se había cancelado; **iii)** que el demandado no se trasladó al bien para verificar



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

quién vivía ahí; **iv)** que demandó desalojo por precario después de 4 años de adquirido el bien; y **v)** finalmente que el bien fue adquirido por la suma de cincuenta mil soles (S/ 50,000.00) cuando en el año 2015, al ser expropiado, valía un millón seiscientos cincuenta y tres mil seiscientos soles con noventa y tres céntimos (S/ 1,653,600.93).

**Tercero. El derecho de la demandante y las transferencias del bien**

**6.** A fin de resolver la presente causa, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

**a.** El bien fue independizado a favor de Alicia Casaña Osorio como si fuera soltera, conforme el documento de 17 de octubre de 1995 y así fue inscrito el 8 de enero de 1996.

**b.** La señora Casaña Osorio hipotecó el inmueble a favor de Serbanco por la suma de cuatro mil seiscientos dólares americanos (USD 4,600.00) (inscrito el 24 de julio de 1998). Este banco cedió la hipoteca a Banco Wiese Sudameris (inscripción el 2 de agosto de 2001) y este, a su vez, a favor de Servicios, Cobranzas e Inversiones SAC (inscrito el 7 de setiembre de 2006). Finalmente, se cedió el referido derecho a favor de María Claudia Rodríguez de Mateo (inscrito el 3 de octubre de 2006).

**c.** Como quiera que la deuda no era cancelada se inició un proceso de ejecución de garantía hipotecaria en la que se ordenó sacar a remate el bien.

**d.** Mientras ello ocurría el señor Luis Núñez Rodríguez, esposo de Alicia Casaña Osorio, interponía demanda de tercería de propiedad alegando que se había hipotecado inconsultamente bien



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

de la sociedad conyugal. Este proceso culminó con la resolución que declaró improcedente la demanda, el 13 de marzo de 2009, consentida mediante resolución, de fecha 27 de mayo de 2009.

**e.** Como la demanda de tercería de propiedad suspendió el proceso, los esposos Casaña Osorio y Núñez Rodríguez solicitaron la extinción de la hipoteca por caducidad y esta les fue concedida el 6 de agosto del 2008.

**f.** Inmediatamente después los referidos esposos procedieron a vender el inmueble a favor de José Juvenal Cóndor García, mediante escritura pública, de fecha 12 de agosto de 2008, inscrita el 26 de noviembre del mismo año, por la suma de cincuenta mil soles (S/ 50,000.00).

**g.** Hubo, en el interín, algunos procesos judiciales, uno de los cuales fue el de la nulidad de la compraventa realizada a favor de María Claudia Rodríguez Prieto. La transferencia fue declarada nula.

**7.** Así las cosas se tiene que el derecho de la demandante es la de ser acreedora hipotecaria. Eso es lo que fluye del contenido de su demanda y además, de lo expuesto en las sentencias emitidas en este proceso. En efecto, el considerando décimo cuarto de la resolución expedida en primera instancia declara nulo el acto jurídico de transferencia del bien porque los demandados tenían pleno conocimiento “de que el mismo respaldaba una obligación hipotecaria; y, que se encontraba sujeto a la ejecución del mismo, **por lo que no podían disponer del mismo**” (el resaltado es nuestro), mientras que del último párrafo del considerando noveno de la decisión de la Sala Superior se colige que la adquisición del bien por parte de José Juvenal



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

Cóndor es nula porque el demandado debió conocer que la caducidad de la hipoteca era nula y que **el bien no era de libre disposición de los vendedores** (considerando décimo primero).

8. Tener una acreencia hipotecaria significa que el crédito de una de las partes se encuentra protegido por el bien de otro, de forma tal que, independientemente de las ventas que pudieran existir, el gravamen que sujeta al inmueble subsiste. En términos de nuestro Código Civil, por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación otorgando al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado (artículo 1097 del Código Civil). Por persecución debe entenderse que el acreedor está facultado para ejecutar el bien hipotecado, indistintamente de quien lo posea (artículo 1117 del Código Civil); por preferencia que el acreedor pueda cobrar primero luego de que se remate el bien y por venta judicial que puede solicitar, está siguiendo el procedimiento establecido en el proceso de ejecución de garantías. En ningún caso, la acreencia hipotecaria significa que el acreedor tenga derecho de propiedad sobre el bien<sup>9</sup>.

9. En esa perspectiva, ¿transferir un bien hipotecado es algo que repugna al ordenamiento o que pone en entredicho el derecho de un acreedor hipotecario? En ambos casos, la respuesta es negativa

---

<sup>9</sup> “La seguridad o garantía que otorga la hipoteca radica en: a) La sujeción expresa de un bien (o varios) determinado a la satisfacción del crédito para cuya seguridad se constituye [...]. b) El carácter preferente de dicha satisfacción: el precio obtenido mediante la realización del valor del bien se destina con preferencia a la satisfacción del interés del acreedor hipotecario. c) La realización del valor del bien inmueble a través de procedimientos de ejecución especialmente previstos y, por tanto, sin necesidad de obtener una previa sentencia declarativa ni de proceder al embargo del bien”. Blasco Gacó, F. La hipoteca inmobiliaria. En Derecho Civil. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Mario Clemente Meoro (coordinador). Valencia, *tirant lo blanch* 2001, p. 451.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

porque la transferencia de ningún modo perjudica al acreedor hipotecario desde que el gravamen persigue el bien. Señalar, por consiguiente, que no se puede disponer del inmueble porque esté se encuentre hipotecado no se sostiene según las normas del Código Civil.

**10.** Es verdad que puede existir la expectativa del acreedor hipotecario de adjudicarse el bien, pero de tal situación jurídica subjetiva no se puede colegir un derecho de inmediato cumplimiento que imponga de manera ineludible que el posible bien a ejecutar deba ser adjudicado al acreedor.

**11.** En todo caso, la expectativa, constituyendo un interés jurídicamente relevante, es siempre de formación progresiva y supone que no se tiene el derecho subjetivo actual aunque se pueda tenerlo después cuando se verifique determinado evento; es decir, representa una situación jurídica subjetiva de ventaja inactiva porque quien la tiene no está dotado de la facultad de obrar para satisfacerlo<sup>10</sup>. Para lograr ello, en el caso materia de análisis, era necesaria la adjudicación respectiva, la misma que aquí no ha sucedido. En tal sentido, la compraventa cuya nulidad se deduce no frustraba ninguna adjudicación, ni mucho menos impedía disponer del bien, existiendo una evidente confusión sobre el interés cautelado mediante una acreencia hipotecaria que solo supone “la sujeción del inmueble dado en hipoteca y la posibilidad de realización de su valor **con indiferencia del titular dominical** y de cualquier derecho real limitado”<sup>11</sup>. En ese mismo sentido, se ha señalado que si bien la hipoteca es un derecho

---

<sup>10</sup> Morales Hervias, Rómulo (2011). Patologías y remedios del contrato. Lima, Jurista editores EIRL, p. 115.

<sup>11</sup> Blasco Gascó, F. Ob. cit., p. 452.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

real limitado, lo es “**no porque el dueño no pueda disponer de la cosa así gravada**, sino porque tiene que soportar que se disponga de ella, a iniciativa del titular de la hipoteca, al margen de su voluntad”<sup>12</sup>.

**12.** La buena fe, diligencia que la sentencia recurrida exige, resulta apropiada cuando lo que se quiere cautelar es la propiedad del bien, pero no cuando lo que se tiene es una acreencia garantizada porque en ese supuesto es irrelevante quien es el propietario del inmueble.

**13.** Es posible señalar que quizás con la caducidad de la hipoteca se quiso transferir bien sin carga, pero lo cierto es que anulada o vigente esta, el derecho del acreedor continúa cautelado, al extremo que, estando declarada la nulidad de la inscripción de la caducidad de la hipoteca, las únicas hipótesis posibles son dos: **i)** no anular la compraventa, en cuyo caso el gravamen lo tiene el demandado señor José Juvenal Cóndor; y **ii)** anular la compraventa, situación en la que el gravamen lo tendrían los esposos Casaña Osorio y Núñez Rodríguez, precisamente los mismos a quienes se les cuestiona diversos actos irregulares. En todo caso, sea en uno u otro supuesto, la acreencia sigue siempre garantizada y la demandante no puede reclamar la propiedad del bien.

**14.** En esas circunstancias, el precio de la venta no afecta a los demandantes, debiéndose indicar que se incurre en grueso error cuando se confronta la suma pagada (S/ 50.000,00) con la cantidad en la que actualidad está valorizado el inmueble (S/ 1,653,600.93), porque esta suma es una que surge de un hecho posterior a las nulidades que

---

<sup>12</sup> La Cruz Berdejo, José Luis y otros. Elementos de Derecho Civil III. Reales. Madrid 2009, Editorial Dykinson, p. 222.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

se solicita (expropiación por parte del Estado), de la que no podía estar noticiada ninguna de las partes; por lo demás, como se reitera, resulta indistinto el precio actual del inmueble porque la acreedora no tiene derecho real sobre el mismo, sino lo que posee es un derecho obligacional en razón de una deuda existente que es lo único que puede reclamar.

**Cuarto. Sobre las infracciones alegadas**

**15.** Se ha invocado infracción al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, y de manera excepcional se ha reiterado la infracción de estas normas para verificarse circunstancias indiciarias.

**16. Debido proceso.** El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que, en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos<sup>13</sup>. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión<sup>14</sup>, en general se considera que abarcan los siguientes criterios: i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); iv) Derecho a la prueba; v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; y vi) Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos

---

<sup>13</sup> CAROCCA PÉREZ, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.

<sup>14</sup> Por ejemplo, para Bernardis, por su parte, considera, siguiendo la jurisprudencia norteamericana, que ese "máximo de mínimos" estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (notice and hearing). BERNARDIS, Luis Marcelo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

**17.** Así las cosas, no ocurren en el presente proceso tales omisiones; por el contrario, aquí se ha respetado el derecho a ser informado del proceso, al juez imparcial, a la publicidad del debate, al derecho de defensa, a la prueba, a ser juzgado sobre el mérito del proceso y al juez legal.

**18. Motivación de las resoluciones judiciales.** Se advierte que la impugnada, en torno a la declaración de fundabilidad de la primera pretensión principal, esto es la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa, de fecha 12 de agosto de 2008, contiene problemas de motivación en cuanto a las premisas jurídicas y fácticas, pues realiza un análisis del porqué la mala fe del recurrente para adquirir el bien generaría la nulidad de su adquisición, sin tomar en cuenta, que dicho análisis sería válido si los demandantes ostentaran un derecho de propiedad, que como ya ha quedado establecido no tienen.

**19.** A pesar de ese vicio, este Tribunal Supremo estima que es posible emitir decisión de fondo teniendo en cuenta que las pruebas relevantes del proceso han sido actuadas, así como que el bien ya no está dentro de la esfera de dominio del demandado, sino que ha sido expropiado por el Estado, por lo que aplazar una decisión de fondo en este caso no contribuiría a alcanzar la finalidad del proceso, que es la de resolver el conflicto de intereses.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

20. En cuanto al tema indiciario este sería relevante para confrontar derechos reales en disputa, pero no cuando lo que se evalúa es una acreencia hipotecaria respecto a una compraventa.

**Quinto. Conclusión**

21. Habiéndose realizado el análisis correspondiente de las pruebas aportadas al proceso y quedando establecido que los demandantes lo que tienen es una acreencia sobre el bien en controversia, el cual queda protegido con la nulidad del asiento registral sobre la caducidad de la hipoteca, corresponde declarar infundada la demanda solo en cuanto al extremo de la primera pretensión principal y por consiguiente de la accesoria. En cuanto, a las denuncias por infracción de normas de orden registral (artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil y artículo 5 de la Ley N.º 30313), resulta innecesario su análisis, dado el pronunciamiento existente.

**V. DECISIÓN**

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado, **José Juvenal Cóndor García**; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista, de fecha 14 de mayo de 2019, dictada por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; y, **actuando en sede de instancia**: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia, de fecha 12 de abril de 2018, **en el extremo** que declaró fundada la segunda pretensión principal y consecuentemente nulo y sin efecto legal el asiento registral E00002 de la partida N.º 45215520 en el que corre inscrita la caducidad de hipoteca; la **REVOCARON**, **en el**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 6477-2019**  
**LIMA ESTE**

**Nulidad de acto jurídico**

**extremo** que declaró fundada la demanda de nulidad de compraventa, en consecuencia, nulo el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa, de fecha 12 de agosto de 2008 y nulo el asiento registral C00001 de la partida N.º 45215520 del Registro de Predios de Lima; y, **REFORMANDO dicho extremo** lo declararon **INFUNDADO**; en consecuencia **FUNDADA EN PARTE** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por Maria Claudia Rodríguez de Mateo y otro, con Luis Benjamín Núñez Rodríguez y otro, sobre nulidad de acto jurídico; y *los devolvieron*. Interviene como ponente el señor juez supremo **Calderón Puertas**.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

Mmv/Mam.