



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

SUMILLA: *De la valoración conjunta de los medios probatorios obrantes en el proceso, de conformidad con el artículo 197º del Código Procesal Civil, se encuentra plenamente acreditada la causal de nulidad invocada por la demandante.*

Lima, treinta y uno de mayo de dos mil veintidós. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cinco mil cuatrocientos trece del año 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:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación¹ interpuesto por la demandante **Elisa Ceberiana León Adriano** contra la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento treinta y ocho, de fecha cuatro de setiembre de dos mil dieciocho², que **revocó** la sentencia contenida en la resolución ciento veintisiete de fecha trece de marzo de dos

¹ Página .1515

² Página .1498



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

mil dieciocho³ que declaró fundada en parte la demanda, y, **reformándola**, declararon **infundada** la misma.

II. ANTECEDENTES:

1.- DE LA DEMANDA⁴:

Mediante escrito de fecha treinta y uno de marzo de dos mil seis, la parte actora interpone demanda pretendiendo: **a)** Nulidad de Acto Jurídico de la Minuta de compra venta de inmueble de fecha 12 de julio del 2001; **b)** Nulidad de Escritura Pública otorgada de oficio por el Tercer Juzgado Civil de Huaura; **c)** Reivindicación y la entrega o restitución del bien inmueble ubicado en la Calle Juan Barreto N° 230, distrito de Hualmay, con un área de 43.47 m².

Fundamenta su pretensión con lo siguiente:

- Es coheredera de la Sucesión de su padre Jacinto León Coronado, siendo sus herederas sus hijas Elisa Ceberiana León Adriano y Vicente León Adriano.
- El bien materia de litis fue adquirido por su padre Jacinto León Coronado, mediante Escritura Pública de compra venta de fecha 25 de octubre de 1960.

³ Página .1387

⁴ Página 51.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

- Los demandados Eliseo León Adriano (fue coheredero de su causante) y Gerardo León Adriano en ningún momento acreditó o probó ser uno de los herederos de su padre.
- Su supuesto hermano Gerardo León Adriano, haciéndose pasar como uno de los hijos del causante Jacinto León Coronado y falsificando la firma de su hermano Eliseo León Adriano, vende el terreno ubicado en Calle Juan Barreto N° 230, del distrito de Hualmay, provincia de Huaura a su hija Paula Juvina León Carmín y su yerno Herminio Sandro Justo Olivares.
- Con la Minuta de compra venta (los demandados en este proceso), Herminio Justo Olivares y Paula Juvina León Carmín, interponen demanda de Otorgamiento de Escritura Pública ante el 3° Juzgado Civil de Huaura, contra Eliseo León Adriano, Gerardo León Adriano e Irene Carmín Calzado. Dicha demanda fue declarada Fundada y se ordena que los demandados procedan a otorgar la Escritura Pública de Compra venta a que se refiere el Contrato de fecha 12 de julio del 2001; la cual es otorgada por el Juez de la causa ante la rebeldía de los demandados.
- El bien materia de *litis*, fue vendido sin la intervención de los herederos de la Sucesión de su padre Jacinto León Coronado, por lo que adolece de Nulidad el referido contrato de compra venta.
- El inmueble materia de *litis*, está construido de material noble, es de dos pisos. La primera planta lo viene conduciendo la demandante y el segundo piso lo vienen ocupando los demandados Paula Juvina León Carmín y su cónyuge Herminio Sandro Justo Olivares, quienes deben desocuparlo y entregarlo a su verdadera propietaria.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA POR HERMINIO SANDRO JUSTO OLIVARES:⁵

Mediante escrito de fecha 26 de mayo del 2006, que obra de fojas 102 a 105, el demandado Herminio Sandro Justo Olivares, contesta la demanda; señalando:

- La compra venta que realizó del terreno *sub litis*, se basó en el principio de buena fe, por cuanto el título de propiedad del lote de terreno acreditaba el dominio de don Jacinto León Coronado y las Partidas de Nacimiento que le mostraron los vendedores acreditaban que eran sus hijos legítimos con *vocatio* hereditaria.
- La pretensión de reivindicación resulta malicioso, porque la transferencia que se realizó a su persona fue de un lote solar donde no existía construcción de material noble como afirma la demandante. Inmediatamente que adquirió el inmueble edificó un local y vivienda de material noble.
- Las causales previstas en los incisos 1, 4, 6 y 7 del artículo 219° del Código Civil denunciadas por la demandante son inaplicables porque las transferencias de dominio del bien reúnen los requisitos de validez que exige el artículo 140° del acotado cuerpo de leyes.
- La nulidad de una Sentencia emanada del órgano jurisdiccional solo puede ser objeto de un proceso de Nulidad de cosa juzgada fraudulenta de conformidad con el artículo 178° del Código Procesal Civil.

⁵ Página 102.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

**3.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA POR SUCESIÓN DE ELISEIO LEÓN
ADRIANO:⁶**

Mediante escrito de fecha 18 de junio del 2007, el Curador Procesal de la Sucesión de Eliseo León Adriano, contestando la demanda, sostiene lo siguiente:

- La demandante debe probar su pretensión, que, en caso contrario, debe declararse Infundada su demanda.
- Como se observa de la Minuta de compra venta de fecha 12 de julio del 2001, es diferente a la escritura de compraventa otorgada por Juana Azañero Saturnino a favor de Jacinto León Coronado de fecha 25 de octubre de 1960, en cuanto al área, perímetro y colindancia, debiendo probarse en el proceso si se trata del mismo inmueble.
- Así también, se debe probar las afirmaciones de la demandante sobre la falsificación de la firma de Eliseo León Adriano en la Minuta de compra venta del inmueble, a través de la prueba grafotécnica.

**4.- REBELDÍA DE GERARDO LEÓN ADRIANO, IRENE CARMÍN
CALZADO Y PAULA JUVINA LEÓN CARMÍN:⁷**

Mediante Resolución número cuatro de fecha nueve de junio de dos mil seis, que obra a fojas 139, los demandados Gerardo León Adriano, Irene Carmín Calzado y Paula Juvina León Carmín, fueron declarados **REBELDES**.

⁶ Página 339.

⁷ Página 139.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

5.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA⁸:

Declara **FUNDADA EN PARTE** la demanda, en consecuencia:

NULO el acto jurídico de la minuta de compra venta de inmueble de fecha 12 de julio del 2001, suscrita entre Eliseo León Adriano, Gerardo León Adriano e Irene Carmín Calzado como vendedores, y Herminio Sandro Justo Olivares y Paula Juvina León Carmín como compradores.

NULA la Escritura Publica otorgada de oficio por el Tercer Juzgado Civil de Huaura, a través del Expediente N° 933-2001-3JC; seguido entre Herminio Sandro Justo Olivares y Paula Juvina León Carmín contra Eliseo León Adriano, Gerardo León Adriano e Irene Carmin Calzado.

SE ORDENA LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE, ubicado en Calle Juan Barreto N° 230, distrito de Hualmay, provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 50027112 de la Zona Registral N° IX Sede Lima.

Fundamentos:

En cuanto a la nulidad del acto jurídico contenido en la minuta de compraventa de fecha 12 de julio de 2001.

⁸ Página 1387.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Los demandados Eliseo León Adriano, Gerardo León Adriano y su esposa Irene Carmin Calzado, venden el inmueble a los cónyuges Herminio Sandro Justo Olivares y Paula Juvina León Carmín, sin que les asista ningún derecho como herederos, aun cuando en la Minuta de compra venta de fecha 12 de julio del 2001 (ver fojas 34 a 36), indican que lo hacen en calidad de propietarios por herencia de sus padre Jacinto León Coronado y Máxima Adriano Castillo; debiéndose tener presente que la propietaria de la cual ellos se declaran sus herederos se apellida Adriano Ciriaco y no Adriano Castillo, como señalan en la referida Minuta.

Así también, no resulta cierto lo sostenido por el demandado Herminio Sandro Justo Olivares (ver fojas 102 a 105), de que *compró el inmueble a los demandados Eliseo León Adriano y Gerardo León Adriano, porque de las Partidas de nacimiento que les mostraron se acreditaba que eran sus hijos legítimos*; por cuanto a fojas 98 obra una Partida de nacimiento de Gerardo León Adriano inscrita a petición del Agente Municipal, pero la cual no se encuentra firmada por el padre ni la madre de dicha persona y que supuestamente serían Jacinto León Coronado y Máxima Adriano Ciriaco. Máxime, si el referido demandado Gerardo León Adriano inició un proceso de Filiación judicial de paternidad extramatrimonial en el año 2006 contra la ahora demandante Elisa Ceberiana León Adriano, Vicenta León Adriano y la Sucesión de Jacinto León Coronado, el mismo que ha sido remitido al Archivo provisional en fecha 02 de abril del 2007, por falta de impulso procesal, tal como se colige de la copia de la Resolución que obra a folios 1364. Lo que determina que incurre en falsedad cuando el demandado



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Gerardo León Adriano vendió a su hija y su yerno el inmueble materia de litis en el año 2001, señalando en el Contrato que eran propietarios en su calidad de herederos de Jacinto León Coronado y Máxima Adriano Ciriaco, cuando sabía que no se encontraba reconocido por el Causante, habiendo iniciado muchos años después su proceso de Filiación. Asimismo, en cuanto al demandado Eliseo León Adriano, no se encuentra acreditado que sea hijo de los propietarios del inmueble materia de litis, o que siéndolo haya sido declarado heredero, y que por tanto, le asista el derecho a tener la calidad de propietario a fin de poder enajenar dicho inmueble. Y si bien el artículo 818° del Código civil, establece que todos los hijos tienen iguales derechos sucesorios respecto de sus padres,¹ se debe tener presente que en autos no obra la Partida de Nacimiento del referido demandado, menos, instrumento público que contenga el reconocimiento o declaración judicial de filiación, por medio del cual haya sido declarado heredero de los causantes Jacinto León Coronado y Máxima Adriana Ciriaco; mucho más, si la vocación hereditaria debe emanar indubitablemente de su respectiva Partida de Nacimiento. Por consiguiente, la causal que alega la demandante resulta aplicable al encontrarse inscrito en la Partida registral su derecho, como legítima heredera, no resultando posible que los demandados hayan realizado un Contrato de compra venta de un inmueble del cual no les asiste el derecho a enajenar al no tener la calidad de propietarios. No resultando creíble lo sostenido por los demandados Herminio Sandro Justo Olivares y Paula Juvina León Carmín, de que compraron el inmueble a los codemandados Eliseo León Adriano y Gerardo León Adriano, amparados en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

sus respectivas Partidas de Nacimiento, lo cual les daba la certeza de que eran dueños del referido inmueble. Mucho más, si los referidos demandados resultan ser yerno e hija del demandado Gerardo León Adriano. Igualmente, al no encontrarse inscrito en la Partida registral correspondiente al inmueble el derecho de los demandados vendedores Eliseo León Adriano y Gerardo León Adriano, para que puedan enajenar el inmueble, ya sea en su calidad de herederos, los demandados compradores Herminio Sandro Justo Olivares y Paula Juvina León Carmín, no se encuentran amparados por el principio de buena fe pública registral, establecido en el artículo 2014° del Código Civil. Aun cuando la firma puesta en el Contrato y que pertenece al demandado Eliseo León Adriano, sea de su puño y letra, tal como ha determinado la pericia grafotécnica que obra en autos, se debe tener en cuenta que al referido demandado no le asiste la calidad de propietario al no haber sido declarado heredero de los causantes Jacinto León Coronado y Máxima Adriano Ciriaco; no resultando documento idóneo para enajenar la Partida de nacimiento en la que señala ser hijo de los referidos causantes.

En cuanto a la nulidad de la Escritura Pública otorgada de oficio por el Tercer Juzgado Civil de Huaura – Expediente N° 933-2001-3JC. En ese sentido, se advierte que en el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, llevado ante el Tercer Juzgado Civil de Huaura, los ahora demandados Herminio Sandro Justo Olivares y Paula Juvina León Carmín demandan a Eliseo León Adriano y Gerardo León Adriano el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública, amparados en la Minuta de compra venta



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

de fecha 12 de julio del 2001, la cual no ha sido enajenada, ni menos suscrita por sus verdaderos propietarios. Y tal como se ha señalado, los demandantes en el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública son hija y yerno del que funge como propietario vendedor Gerardo León Adriano, por tanto, con conocimiento de que las personas que enajenaban el predio no tenían la calidad de propietarios; colisionando con lo establecido en el artículo 1362º del Código Civil: *“Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”* Aunado a ello, el hecho de que los demandados en el proceso de Otorgamiento de escritura pública, nunca respondieron la demanda ni se presentaron a la Audiencia, por lo que el Juez a cargo de dicho proceso tuvo que sustituirse en lugar de los vendedores. Y si bien, no se ha adjuntado la Escritura Pública emitida en acatamiento a lo ordenado en la Sentencia, resulta procedente amparar, igualmente, este extremo de la demanda.

En cuanto a la restitución del inmueble ubicado en Calle Juan Barreto N° 230, distrito de Hualmay, provincia de Huaura, departamento de Lima. En el presente caso, al haberse determinado que el Contrato suscrito en fecha 12 de julio del 2001, ha sido realizado por quienes no tenían la calidad de propietarios (Eliseo León Adriano, Gerardo León Adriano e Irene Carmín Calzado), y que de dicha situación tenían pleno conocimiento los compradores Herminio Sandro Justo Olivares y Jovina Paula León Carmín, corresponde ordenar la restitución del inmueble a sus verdaderos propietarios, inscritos en los Registros Públicos en la Partida registral



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

correspondiente al inmueble materia de Litis. Debiéndose tener en cuenta que según lo sostenido por la accionante en su escrito de demanda (y no cuestionado por los demandados), la primera planta del inmueble se encuentra habitado por la demandante y el segundo piso se encuentra habitado por los demandados Herminio Sandro Justo Olivares y Jovina Paula León Carmín. Aunado a ello, lo resuelto en el proceso seguido entre las mismas partes sobre Desalojo por ocupación precaria, en la cual uno de los codemandados antes de que se emita la correspondiente Sentencia, entregó el bien materia de Litis a la ahora accionante, reconociendo tácitamente su derecho de propiedad. Por lo que corresponde amparar este extremo del petitorio de la demanda, ordenándose la entrega del bien ubicado en Calle Juan Barreto N° 230 - Hualmay.

6.- APELACIÓN PROMOVIDA POR EL DEMANDADO HERMINIO SANDRO JUSTO OLIVARES:⁹

El codemandado fundamenta su apelación en los agravios siguientes:

a) Refiere que con la emisión de la sentencia recurrida se está afectando el debido proceso y falta de motivación, al sostener en el fundamento 21), en el sentido que se menciona que los demandados Eliseo León Adriano, Gerardo León Adriano y esposa Irene Carmín Calzado venden el inmueble, sin que les asista ningún derecho como herederos, sin tener en cuenta lo expuesto por la propia demandante en el fundamento 2) de su demanda, donde

⁹ Página 1426.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

señala: “*Los demandados Eliseo León Adriano, fue coheredero de mi causante*”, por lo que a confesión de parte relevo de pruebas, es decir, reconociéndolo como coheredero Jacinto León Coronado, siendo que en esa condición vende el inmueble *sublitis* al recurrente y a su esposa; b) En cuanto a los considerandos 23 y 24, la demandante en forma expresa reconoce que Eliseo León Adriano es su coheredero, por tanto su intervención en la minuta del 12 de julio del 2001 es legal, estando acreditada en autos que su firma es legítima con las pericias grafotecnicas; y siendo los compradores hija y yerno del vendedor Gerardo León Adriano, se deduce que tenían pleno conocimiento que el mencionado vendedor no era hijo de los causantes, siendo ilegal deducir un hecho que no se puede probar; c) En cuanto al considerando 32), que si bien es cierto que o se pudo inscribir su derecho de propiedad ante la Partida Registral N°50027112, y si bien el 3° Juzgado Civil de Huaura declaró fundada la demanda, disponiendo su remitan los autos a la Notaría, pero no se llegó a concretizar; d) En cuanto a la restitución del inmueble ubicado en la calle Juan Barreto N°230 – Hualmay, se debe tener en cuenta que la compra venta se refiere a un terreno solar, mientras que en la actualidad en el inmueble existe una construcción de dos pisos de material noble, pero no se ha tenido en cuenta que el recurrente realizó tal edificación, acreditando ello con la licencia de construcción N°923-2004, expedida por la Municipalidad de Hualmay con fecha 20 de setiembre del 2004, y que no ha sido resuelto en relación a las mejoras realizadas en el predio sub litis; habiendo puesto a conocimiento del Juzgado que había edificado un local y vivienda de material noble, y que no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

fue reputado por la parte demandante, no habiéndose pronunciado en la sentencia sobre tal circunstancia; e) No se ha tenido en cuenta el contrato de compraventa de acciones y derechos de doña Vicenta León Adriano, copropietaria del inmueble *sub Litis*, de fecha 24 de febrero del 2005, donde le transfiere sus acciones y derechos de la cuota ideal que le corresponde como heredera de Jacinto León Coronado y Máxima Adriano Ciriaco respecto del inmueble ubicado en la calle Juan Barreto N°232 (ahora 230) – Hualmay, estando en posesión de dicho bien desde el año 1993.

7.- SENTENCIA DE VISTA:¹⁰

REVOCARON la sentencia apelada; y **REFORMÁNDOLA**, declararon **INFUNDADA** la demanda.

Fundamentos:

El demandado Herminio Sandro Justo Olivares, refiere que con la emisión de la sentencia recurrida se está afectando el debido proceso y falta de motivación, al sostener en el fundamento 21, en el sentido que se menciona que los demandados Eliseo León Adriano, Gerardo León Adriano y esposa Irene Carmín Calzado venden el inmueble, sin que les asista ningún derecho como herederos, sin tener en cuenta lo expuesto por la propia demandante en el fundamento 2) de su demanda, donde señala: *“Los demandados Eliseo León Adriano, fue coheredero de mi causante”*, por lo que a confesión de

¹⁰ Página 1498.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

parte relevo de pruebas, es decir, reconociéndolo como coheredero Jacinto León Coronado, siendo que en esa condición vende el inmueble *sublitis* al recurrente y a su esposa; lo cual evidentemente no se podría obviar, por cuanto es la propia demandante Elisa Ceberiana León Adriano, en su escrito de demanda de fojas 51 a 57, en el fundamento 2), señala: “*Los demandados Eliseo León Adriano, fue co-heredero de mi causante y don Gerardo León Adriano (...) mi hermano Eliseo, falleció soltero y o tuvo hijos y él fue una persona enferma físicamente y vivió conmigo hasta los últimos días de su fallecimiento.*”; es decir, se aprecia un reconocimiento expreso de esta parte procesal sobre el vendedor, quien también vendría a ser uno de los herederos de los causantes (en su condición de hijo) Jacinto León Coronado y Máxima Adriano Ciriaco, quienes figuran como propietarios del bien inmueble ubicado en la calle Juan Barreto N°230 del Distrito de Hualmay, inscrito en la Partida Registral N°5002711 2 de la Zona Registral N°IX, sede Lima.

En tal sentido, si bien es cierto que a fojas 31 y 32, figura la Sucesión Intestada de Máxima Adriano Ciriaco y Jacinto León Coronado, inscritos en los asientos registrales C00002 y C00003 de la Partida Registral N°50027112, y rectificación de fojas 33, donde aparecen como sus únicas herederas la demandante Elisa Ceberiana León Adriano y Vicenta León Adriano; sin embargo, de los demás medios probatorios presentados en autos, también se aprecia que no solamente ellas vendrían a ser hijas de los mencionados causantes, sino también las personas de Eliseo León Adriano, reconocido expresamente por la propia demandante en su escrito de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

demanda, sino también Gerardo León Adriano, conforme se aprecia de la certificación expedida por el Inspector del Registro Civil y Estadística de la Alcaldía Municipal de del Distrito de Cochamarca de fojas 98, donde se consigna: *“(...) se presentó el agente municipal Don Abelino Justo, denunciando el nacimiento de una criatura de sexo masculino, llamado Gerardo (...), nacido el día 31 de octubre de 1932, hijo legítimo de don Jacinto León y de doña Maximiliana Adriano...”*, medio probatorio que no ha sido tachado ni cuestionado por la parte demandante, siendo que en aquella oportunidad se consignaba como hijo legítimo, al nacido dentro del matrimonio, como tal no requería todavía la firma del progenitor, ya que conforme al artículo 221° del Código Civil de 1852, vigente en aquella oportunidad, los hijos nacidos o concebidos durante el matrimonio tienen como padre al marido; máxime, la inscripción registral a que hace referencia el *A-quo*, si bien es cierto, es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, el mismo que en nuestro sistema registral se encuentra garantizado por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y oponibilidad; sin embargo, no genera ni crea derechos, que ya se encuentren reconocidos en los actos jurídicos inscribibles; infiriéndose que el objeto del contrato de minuta de compraventa de fecha 12 de julio del 2001, constituiría un bien indiviso en copropiedad de los herederos de los causantes Jacinto León Coronado y Máxima Adriano Ciriaco, y no solamente las herederas declaradas como tales en la Sucesión Intestada, independientemente de las correcciones materiales que puedan darse en sus nombres y apellidos.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

En este caso, dicho bien inmueble, habría sido transferido por los coherederos Eliseo León Adriano y Gerardo León Adriano; el primero reconocido como tal por la propia demandante, quien se limitó a cuestionar que su referido hermano no haya intervenido en su celebración, empero, ello fue desvirtuado en mérito de las pericias grafotecnicas realizadas en el presente proceso, donde se determinó que si correspondía a su firma y suscripción; y el segundo por ser hijo legítimo del causante Jacinto León Coronado, cuya partida de nacimiento registró cuando estuvo vigente el Código Civil de 1852, al haber nacido el año 1932, como ya se detalló precedentemente, como tal dicha minuta conservaría su validez, hasta que se produzca la división y partición material de dicho bien inmueble, bajo las reglas de la copropiedad, y su posterior adjudicación en la porción que le correspondería a los vendedores; en tal sentido, amparándose la apelación formulada, debe revocarse la sentencia apelada en este extremo, y declararse infundada la demanda.

En cuanto a la reivindicación y restitución del inmueble ubicado en la calle Juan Barreto N°230 – Hualmay, de una extensión de 43.47 m², se debe tener en cuenta que según la minuta de compraventa de fecha 12 de julio del 2001, que obra de fojas 34 a 36, cuya nulidad se pretende en el presente proceso, hace referencia a un terreno solar por herencia de los causantes Jacinto León Coronado y Maxima Adriano Castillo ó Ciriaco, más no así, a una edificación de material noble de dos niveles, conforme lo ha señalado el Juez de la causa en el fundamento 40), donde se menciona que la primera planta se encuentra ocupada por la accionante y el segundo piso



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

habitado por los demandados Herminio Sandro Justo Olivares y Juvina Paula León Carmín; como tal no resultaría procedente disponerse la reivindicación del inmueble, al no haber acreditado la actora en autos, haber edificado dicha vivienda; máxime, si de fojas 100 a 102, se aprecia la Resolución de Alcaldía N°923-2004, de fecha 20 de setiembre del 2004, donde se le otorga al demandado Herminio Sandro Justo Olivares, la licencia de regularización de construcción de su salón comercial en el predio materia de Litis, quien habría realizado tal edificación; además, en los antecedentes dominicales, se aprecia que tan solo se encuentra inscrito el terreno solar, más no así, la edificación; en cuyo caso correspondería aplicarse las reglas de la accesión industrial, conforme lo señalan los artículos 941° y siguientes del Código Civil.

8.- RECURSO DE CASACIÓN¹¹:

La Suprema Sala mediante resolución de fecha diecisiete de mayo de dos mil diecinueve declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, por las causales: ***a) Infracción del artículo 219° incisos 4), 6) y 7) del Código Civil; y b) de manera excepcional por infracción normativa de los incisos 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú,*** al haber sido expuestas las referidas infracciones con

¹¹ Página 1515.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

claridad y precisión, señalándose además la incidencia de estas en la decisión impugnada.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- En el caso de autos, se ha declarado la procedencia del recurso de casación por las infracciones normativas de carácter procesal y material denunciadas; corresponde, por tanto, efectuar el análisis en primer término de la causal procesal, pues de verificarse que con ella se ha producido la afectación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o del debido proceso del impugnante, corresponderá casar la resolución impugnada y proceder conforme al artículo 396 del Código Procesal Civil, para efectos de su subsanación por las instancias de mérito, caso en el cual carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto a la causal material.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

TERCERO.- Para sustentar su recurso de casación, la recurrente, denuncia y sostiene, en estricto, que la sentencia de vista adolece de falta de motivación en la sentencia de vista e inaplicación del artículo 219° incisos 4), 6) y 7) del Código Civil. Señala que no se ha aplicado correctamente la norma legal citada, teniéndose en cuenta “la venta de un bien ajeno como si fuera propio es un acto ilícito contrario al orden público que es sancionado con la nulidad del negocio”.

CUARTO.- El artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado consagra como principio rector dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración. Tal es así que la vigencia de este principio ha sido motivo de desarrollo por parte de nuestro legislador en diversas normas con rango de ley, que imponen al Juzgador el deber de actuar en respeto a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, dejando en claro el derecho de las personas a un proceso que se desarrolle con estas garantías.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

QUINTO.- Sobre el derecho a la prueba, constituye un derecho complejo, que se encuentra compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. Interesa en esta ocasión referirnos al principio de la debida valoración de los medios probatorios actuados, pues si el derecho a probar, como lo establece el artículo 188 del Código Procesal Civil, tiene por finalidad producir en la mente del Juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes, esto es, se convertiría en una garantía únicamente declarativa o ilusoria si el juzgador no apreciara adecuada y razonablemente el material probatorio, dando lugar a una sentencia irregular o arbitraria. En efecto, las pruebas que sustentan la pretensión y la oposición de las partes tienen su correlativo en el deber del Juez de meritar de manera conjunta la carga probatoria aportada, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 197 del Código Adjetivo.

SEXTO.- En cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el Caso Flor Freire vs. Ecuador, Fundamento 182, ha desarrollado el derecho a una resolución motivada como garantía implícita contenida en el artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos, de la siguiente manera: "182. La



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada a la recta administración de justicia, que le garantiza a los ciudadanos el derecho a ser juzgados por las razones que el derecho otorga, a la vez que brinda credibilidad a las decisiones judiciales en una sociedad democrática. En virtud de lo cual las decisiones que adopten los órganos internos de los Estados que puedan afectar derechos humanos deben de estar motivadas, de lo contrario serían decisiones arbitrarias. La motivación de un fallo y de ciertos actos administrativos debe permitir conocer cuáles son los hechos, motivos y normas en las que se basó el órgano que lo dictó para tomar su decisión de modo que se pueda desechar cualquier indicio de arbitrariedad, a la vez que les demuestra a las partes que estas han sido oídas en el marco del proceso. Además, debe mostrar que han sido debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado. Por todo lo anterior, la Corte ha concluido que el deber de motivación es una de las "debidas garantías" incluidas en el artículo 8.1. del debido proceso [...]"

En el ámbito interno, el deber de motivar las resoluciones judiciales se encuentra regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, garantizando que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los Jueces. La prueba y motivación de las resoluciones judiciales, corresponde analizar si la recurrida cumple con ellos. Se aprecia que la Sala de mérito ha expuesto detalladamente la fundamentación de los agravios efectuados el apelante contra la sentencia de primera instancia, analiza los mismos, así como las pretensiones discutidas en el proceso, ha señalado los medios probatorios tomados en cuenta, así como se advierte que los mismos fueron valorados en forma conjunta y, finalmente, expone las conclusiones probatorias y justificaciones para formarse convicción y arribar a la decisión emitida, por lo que se concluye que la sentencia recurrida se encuentra acorde a los estándares de motivación establecidos por la Corte Interamericana de Derechos Humanos y el Tribunal Constitucional antes glosados, fundamentos por los cuales deviene en infundado este extremo del recurso.

SÉTIMO.- Ahora bien, corresponde emitir pronunciamiento sobre las denuncias efectuadas en las causales materiales. La recurrente sostiene, en concreto, que no se ha aplicado correctamente el artículo 219°, incisos 4), 6) y 7) del Código Civil, debiéndose tener en cuenta que la venta de un bien



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

ajeno como si fuera propio es un acto ilícito, contrario al orden público que es sancionado con la nulidad del negocio. Al respecto, de la revisión de autos, se tiene que de la Partida Registral del inmueble objeto de transferencia mediante el contrato cuya nulidad se pretende, se advierte que las propietarias del mismo son: Elisa Ceberiana León Adriano y Vicenta León Adriano, al haberlo adquirido de sus padres vía sucesión intestada. En el contrato de compraventa materia de nulidad figuran como vendedores: Gerardo León Adriano, Irene Carmín Calzado y Eliseo León Adriano. Así, los tres intervinientes consignados como vendedores en el contrato de compraventa de bien inmueble materia de nulidad alegaron, para poder transferir el mismo, ser herederos de los padres de la demandante (Jacinto León Coronado y Máxima Adriano Castillo, aunque el apellido materno de la última nombrada era Ciriaco no como erróneamente se consignó), sin embargo, de la Partida Registral del inmueble ni de los medios probatorios obrantes en el proceso, se advierte vocación hereditaria de las personas referidas conforme se detallará.

OCTAVO.- Así, respecto al codemandado Gerardo León Adriano, se advierte que en su Partida de Nacimiento no se encuentra reconocido por los padres de la demandante. Aunado a ello, con posterioridad a la celebración del contrato materia de nulidad en el que se atribuyó la condición de heredero de los causantes, interpuso su demanda de filiación extramatrimonial, de lo que se advierte que conocía que no tenía la condición de hijo-heredero, al menos declarado legalmente, de los



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

causantes Jacinto León y Máxima Adriano (anteriores propietarios del bien inmueble).

NOVENO.- Asimismo, respecto a los intervinientes consignados como compradores en el contrato de compraventa de bien inmueble materia de nulidad, se tiene que se trata de Paula Juvina León Carmín (hija de los vendedores Gerardo León e Irene Carmín) y de Herminio Sandro Justo Olivares (cónyuge de la co- compradora y yerno de los vendedores antes referidos), por lo que es posible concluir que conocían o, cuando menos, estaban potencialmente en posibilidad de conocer que los vendedores no eran hijos de los causantes (anteriores propietarios del inmueble), dada su estrecha vinculación familiar y que, en consecuencia, estaban adquiriendo un bien de quien no tenía facultades para enajenarlo. Aunado a ello, se debe tener en consideración que el proceso sobre desalojo iniciado por la demandante contra el codemandado Herminio Justo Olivares y un tercero con anterioridad, concluyó sin declaración sobre el fondo debido a que se efectuó la entrega del bien inmueble ahora objeto de transferencia a la accionante, lo que supone también un reconocimiento de su titularidad por parte del emplazado referido.

DÉCIMO.- De igual forma, la Sala Superior afirma erróneamente en la sentencia de vista que Eliseo León Adriano (codemandado – vendedor) es hijo de Jacinto León y Máxima Adriano y hermano de la demandante por cuanto esta señaló en su escrito de demanda que era su hermano, por lo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

que sostiene que hay un “reconocimiento expreso”. Así también, refiere que – atendiendo a la declaración de un Agente Municipal en la Partida de Nacimiento de Gerardo León Adriano – se aprecia que este también es hijo de los causantes antes referidos, por lo que los consignados como vendedores en el contrato de compraventa materia de nulidad sí tenían derechos sobre el inmueble materia de transferencia. Sin embargo, el *Ad quem* no ha tenido en cuenta que el acto jurídico del reconocimiento de un hijo lo efectúan los padres y bajo determinadas formalidades, por lo que la eventual declaración de uno de los hermanos o de lo que señale un agente municipal en alguna Partida de Nacimiento no puede generar certeza sobre la consecuencia jurídica señalada.

DÉCIMO PRIMERO.- En atención a lo señalado, se tiene que Eliseo León Adriano ni Gerardo León Adriano fueron reconocidos por los causantes ni existe sentencia que así lo declare, las cuales constituyen las vías para el establecimiento de una relación paterno-filial, por lo que – en atención a lo expuesto – no se puede concluir justificadamente que los codemandados señalados son hijos/herederos de los causantes. A manera referencial, la Sala Superior tampoco consideró que, aun cuando los emplazados tuvieran la condición de coherederos (que no es el caso), tampoco estaban facultados para disponer de la totalidad del inmueble como ocurrió en el presente caso. Aunado a ello, resulta trascendental señalar que, de los medios probatorios obrantes en autos, no se advierte que los codemandados – vendedores hayan tenido, si quiera en algún momento, derechos o



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

facultades para disponer del bien inmueble materia de transferencia, por lo que nunca estuvieron en la posibilidad jurídica de poder transferir el mismo. Además, resulta resaltante el hecho de que el *Ad quem* no efectuó análisis alguno sobre la intervención de doña Irene Carmín Calzado como vendedora del bien inmueble objeto de transferencia, respecto de la cual no indicó si estaba en aptitud legal o no de celebrar dicho negocio jurídico.

DÉCIMO SEGUNDO.- Finalmente, se advierte que el codemandado Herminio Sandro Justo Olivares adquiere las acciones y derechos del inmueble en cuestión que le correspondían a la copropietaria Vicenta León Adriano mediante contrato de compraventa de acciones y derechos de fecha 24 de febrero de 2006, pese a que, de acuerdo a los negocios jurídicos celebrados, ya había adquirido el bien inmueble referido conjuntamente con su cónyuge a través del contrato cuya nulidad se pretende, lo que hace advertir que conocía de la invalidez del negocio jurídico celebrado primigeniamente, pues carece de todo sentido que adquiriera un inmueble y luego compre acciones y derechos respecto del mismo, desconociendo su propia titularidad, motivos por los cuales corresponde amparar la infracción denunciada en este extremo.

DÉCIMO TERCERO.- En relación a la pretensión de restitución de bien inmueble, corresponde señalar que la recurrente ha sostenido en su escrito de demanda que el predio en cuestión consta de dos pisos, siendo que ella posee el primero y doña Paula Juvina León Carmín y su cónyuge Herminio



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Sandro Justo Olivares, el segundo, es decir, ella se encuentra en posesión de parte del inmueble y, respecto a la ocupación de los cónyuges referidos, se tiene que el último nombrado adquirió las acciones y derechos del inmueble en cuestión que le correspondían a la copropietaria Vicenta León Adriano mediante contrato de compraventa de acciones y derechos de fecha veinticuatro de febrero de dos mil seis, advirtiéndose que tiene derecho que justifica su posesión en condición de copropietario del bien, por lo que no le es exigible la restitución del mismo.

IV. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, en aplicación del segundo párrafo del artículo 397º del Código Procesal Civil; declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Elisa Ceberiana León Adriano**; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha cuatro de setiembre de dos mil dieciocho que revocó la sentencia apelada de fecha trece de marzo de dos mil dieciocho que declaró fundada la demanda, y reformándola, la declaró infundada; y, **actuando en sede de instancia:**

a) CONFIRMARON la sentencia apelada de fecha trece de marzo de dos mil dieciocho en el extremo que declaró fundada en parte la demanda, en consecuencia: **NULO** el acto jurídico de la minuta de compra venta de inmueble de fecha doce de julio de dos mil uno, suscrita entre Eliseo León Adriano, Gerardo León Adriano e Irene Carmín Calzado como vendedores, y Herminio Sandro Justo Olivares y Paula Juvina León



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Carmín como compradores; y **NULA** la Escritura Publica otorgada de oficio por el Tercer Juzgado Civil de Huaura, a través del Expediente N° 933-2001-3JC; seguido entre Herminio Sandro Justo Olivares y Paula Juvina León Carmín contra Eliseo León Adriano, Gerardo León Adriano e Irene Carmin Calzado; y,

b) REVOCARON la misma en el extremo que declaró fundada la pretensión de restitución de bien inmueble; y, **REFORMÁNDOLA**, declararon **IMPROCEDENTE** dicho extremo.

DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Irene Carmin Calzado, sobre nulidad de acto jurídico; y *los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Cunya Celi**.

SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDÍAS FARFÁN



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5413-2018
HUAURA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Msm/Jja