



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Para determinar la existencia del fin ilícito, se deberá tener en cuenta, entre otros, el aspecto subjetivo del acto jurídico; es decir, aquellos propósitos prácticos de las partes, integrados por los móviles comunes y determinantes que las han llevado a su celebración; sin embargo, éstos no deben ser contrarios, no solamente al propio ordenamiento jurídico, sino también al orden público o a las buenas costumbres; siendo inaplicables aquellos móviles estrictamente personales y psicológicos, los cuales quedan fuera de sanción por parte del ordenamiento jurídico, debido a que éstos subyacen y perviven en el interior de los sujetos, sin que trasciendan o tengan relevancia para el derecho.

Asimismo, la decisión adoptada por la Sala Civil Superior, no afecta de modo alguno el principio de la cosa juzgada, pues si el juez no declara nula la escritura pública dispuesta por otro juez y ordena la cancelación del asiento registral, simplemente vulneraría –por omisión– gravemente la garantía de la tutela jurisdiccional efectiva; pues, de qué valdría anular solamente el acto jurídico de compraventa si no se anulan los documentos que la contienen (escritura y asiento registral), puesto que de no ser así, el derecho del demandante y un reconocimiento parcial en la sentencia por solamente anular el acto jurídico, habrá quedado simplemente en letra muerta.

Lima, primero de agosto de dos mil veintitrés

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con el presente proceso principal; visto el expediente Nro. 4892-2018, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, conforme a lo señalado por la Ley Orgánica del Poder Judicial, emiten la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada, **Miryam Melissa Alderete Villarroel**, que obra de fojas novecientos treinta, contra la sentencia de vista, de fecha seis de julio de dos mil dieciocho, de fojas ochocientos noventa y seis, que **confirma** la sentencia apelada, de fecha dos de octubre de dos mil diecisiete, de



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

fojas setecientos cuarenta y tres, que declara **fundada** la demanda de nulidad de acto jurídico; en consecuencia, declara: **1)** La nulidad del acto jurídico de compraventa y el documento que lo contiene, minuta de fecha nueve de setiembre de dos mil cuatro, suscrito por Marcos Abraham Moreno Econema y su cónyuge, Nelly Noemí Villarroel de Moreno y Raúl Hugo Alderete Mateo y su cónyuge, Miriam Ruth Villarroel Pérez de Alderete (vendedoras) por la cual transfiere el predio sito en el lote Nro. 09, Mz 3-N, con frente a la calle San Martín de Puerto Maldonado a favor de Miryam Melissa Alderete Villarroel, (compradora que a su vez es hija de los dos primeros vendedores y sobrina de los dos segundos vendedores); y, **2)** La nulidad de la escritura pública, de seis de abril de dos mil once, otorgada por Flor de María Arce Ramos, en representación del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte, a favor de Miryam Melissa Alderete Villarroel, por intermedio del notario Francisco Banda Gonzales, de la minuta de compraventa, de fecha de nueve de setiembre de dos mil cuatro. Asimismo, **ordena** la cancelación de la inscripción de la escritura pública, de fecha de seis de abril de dos mil once, otorgada por el juez del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte, Flor de María Acero Ramos, a favor de Miryam Melissa Alderete, ingresado bajo el título Nro. 2011-8979 e inscrito en la partida electrónica Nro. 11021862 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Madre de Dios. Con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

Para analizar este proceso civil y verificar si se ha incurrido o no en las infracciones normativas denunciadas en el recurso de casación, es necesario describir los principales actos procesales realizados.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

1. DEMANDA

Mediante escrito, de fojas nueve, **Julio Chirinos Nina**, interpone demanda contra Miryam Melissa Alderete Villarroel, Nelly Noemí Villarroel de Moreno, Marcos Abraham Moreno Econema, Miriam Ruth Villarroel Pérez de Alderete, Raúl Hugo Alderete Mateo y la Oficina de Registros Públicos Sede Puerto Maldonado, solicitando como **pretensiones principales**: **i)** La nulidad de acto jurídico de compraventa y el documento que lo contiene, minuta de fecha nueve de setiembre de dos mil cuatro, suscrito por Nelly Noemí Villarroel de Moreno, Marcos Abraham Moreno Econema, Miriam Ruth Villarroel Pérez de Alderete, Raúl Hugo Alderete Mateo y Miryam Melissa Alderete Villarroel, por la cual se transfiere el predio sito en el lote Nro. 09, manzana 3-N, con frente a la calle San Martín de Puerto Maldonado; y, **ii)** La nulidad de escritura pública, de seis de abril de dos mil once, otorgada por Flor de María Arce Ramos, en representación del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte, a favor de Miryam Melissa Alderete Villarroel, por intermedio del notario Francisco Banda Gonzales, de la referida minuta de compraventa, de fecha de nueve de setiembre de dos mil cuatro, por haberse incurrido en las causales de nulidad previstas en los incisos 3, 4, 5 y 8, del artículo 219 del Código Civil. Asimismo, **como pretensión accesorio**, pretende la cancelación de la inscripción registral materia de la partida registral Nro. 05008200 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios, título archivado Nro. 2011-8979. Siendo que funda su pretensión en lo siguiente:

1) Las codemandadas, Miriam Ruth Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez (hermanas), mediante escritura pública de compraventa, de fecha dos de abril de mil novecientos ochenta y siete, le transfieren una fracción (200 m²) de un terreno de 1,000.00 m²



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

correspondiente al lote urbano Nro. 09, de la manzana 3-Ñ, del distrito y provincia de Tambopata, Madre de Dios; terreno que está sin mejoras y que cuyo precio ha sido cancelado en su totalidad y a entera satisfacción de las vendedoras, por lo que es propietario de la fracción del terreno; **2)** Conforme aparece de la primera cláusula de la referida escritura pública, las vendedoras (ahora emplazadas) son propietarias de un terreno de 1,000.00 m² que corresponde al lote urbano Nro. 09 de la manzana 3-Ñ, de dicha ciudad, adquirido por contrato de transferencia de dominio del lote urbano Nro. 220, del dos de octubre de mil novecientos setenta y nueve, otorgado por el Consejo Municipal de Tambopata e inscrito en los Registro de Propiedad de Inmueble de Puerto Maldonado en el asiento 01, fojas ochenta y tres, tomo 05 a título personal, por lo que el bien inmueble no constituye un bien de gananciales de sus respectivas sociedades conyugales; **3)** El acto es simulado por cuanto las anteriores propietarias de su predio, Miriam Ruth Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez, ahora con la participación de sus esposos, Raúl Hugo Alderete Mateo y Marcos Abraham Moreno Econema, supuestamente con fecha de nueve de setiembre de dos mil cuatro, celebran una minuta de compraventa respecto del lote Nro. 09, manzana 3-N, del distrito y provincia de Tambopata, Madre de Dios, a favor de la supuesta compradora, Miryam Melissa Alderete Villarroel, hija de Miriam Ruth Villarroel Pérez y Raúl Hugo Alderete Mateo, sobrina de Nelly Noemí Villarroel Pérez y Marcos Abraham Moreno Econema. El precio pactado por la compraventa del predio de un área de 1,000 m² sub dividido en lote Nros. 9-A y 9-B de 500 metros cada uno, supuestamente fue de S/ 1,500.00; **4)** Transcurridos los seis años, la compradora, Miryam Melissa Alderete Villarroel, interpone demanda de otorgamiento de escritura pública en la ciudad de Lima, donde los emplazados son sus padres y tíos, siendo que estos no absuelven la demanda, por lo que



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

se les declara rebeldes y en este estado el Juzgado declara fundada la demanda, sin tener conocimiento de la venta anterior; **5)** El acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito, pues la minuta de compraventa de la supuesta fecha nueve de setiembre de dos mil cuatro, a favor de la supuesta compradora, Miryam Melissa Alderete Villarroel, se realizó sobre un bien que ya había sido trasferido en el año de 1987 al demandante y además los demandados crean toda una estrategia para poder utilizar al Poder Judicial a fin de formalizar la supuesta venta; y, **6)** Los demandados tenían conocimiento que disponer dicho bien era jurídicamente imposible, al existir un propietario (demandante).

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

2.1. Miryam Melissa Alderete Villarroel, mediante escrito de fojas cincuenta y cuatro, se apersona al proceso y contesta la demanda, alegando lo siguiente:

1) Es propietaria del inmueble materia del presente proceso al haberlo adquirido con fecha nueve de setiembre de dos mil cuatro, de sus anteriores propietarios, Nelly Noemí Villarroel de Moreno, Marcos Moreno Econema, Miriam Ruth Villarroel Pérez de Alderete y Raúl Hugo Alderete Mateo, negocio jurídico formalizado a escritura pública mediante proceso de otorgamiento de escritura pública, lo cual ha generado su inscripción en los Registros Públicos; **2)** En el supuesto negado de tener éxito la presente demanda, se estaría vulnerando la institución de la cosa juzgada del referido proceso de otorgamiento de escritura pública; y, **3)** Precisa que el predio sub materia nunca ha sido materia de herencia sino ha sido transferido en forma directa por la Municipalidad Provincial de Tambopata, a favor de las hermanas Miriam Ruth y Nelly Villarroel Pérez, ambas casadas con Raúl Alderete y Abrahan Moreno Econema.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

2.2. A través de la resolución Nro. 16, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil trece, de fojas doscientos catorce, se declara **rebeldes** a los codemandados, Miriam Ruth Villarroel Pérez de Alderete y Raúl Hugo Alderete Mateo.

2.3. Mediante resolución Nro. 29, de fecha seis de abril de dos mil dieciséis, de fojas trescientos setenta y tres, se declara rebeldes a los codemandados, Nelly Noemí Villarroel de Moreno y Marcos Abrahan Moreno Econema.

2.4. Mediante resolución, de fecha dos de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos cuarenta y tres, en el punto c) de su parte resolutive se declaró tercero ajeno al proceso a los Registros Públicos, Zona Registral Nro. X Cusco, Sede Registral de Madre de Dios.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante audiencia de conciliación y fijación de puntos controvertidos, de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos cuarenta, se fijaron como puntos controvertidos, determinar:

a) Si corresponde la nulidad de la compraventa, de fecha de nueve de setiembre de dos mil cuatro, suscrito por Nelly Noemí Villarroel de Moreno, Marcos Abrahan Moreno Econema, Miriam Ruth Villarroel Pérez de Alderete, Raúl Hugo Alderete Mateo y Miryam Melissa Alderete Villarroel, y el documento que lo contiene, minuta de fecha nueve de setiembre de dos mil cuatro, por la cual se transfiere el predio sito en el lote Nro. 09, manzana 3-N, con frente a la calle San Martín de



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Puerto Maldonado, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios; **b)** Si corresponde la nulidad de escritura pública, de seis de abril de dos mil once, otorgada por Flor de María Arce Ramos, en representación del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte, a favor de Miryam Melissa Alderete Villarroel, por intermedio del notario Francisco Banda Gonzales, de la referida minuta de compraventa, de fecha de nueve de setiembre de dos mil cuatro; y, **c)** Si corresponde accesoriamente la cancelación de la inscripción registral materia de la partida registral Nro. 05008200 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Culminado el trámite correspondiente, el juez mediante sentencia, de fecha dos de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos cuarenta y tres, declara **fundada** la demanda de nulidad de acto jurídico; en consecuencia, declara: **a)** La nulidad del acto jurídico de compraventa y el documento que lo contiene, minuta de fecha nueve de setiembre de dos mil cuatro; **b)** La nulidad de la escritura pública, del seis de abril de dos mil once, otorgada mediante proceso judicial de la minuta de compraventa, de fecha de nueve de setiembre de dos mil cuatro; y, **c)** La cancelación de la inscripción de la referida escritura pública, de fecha de seis de abril de dos mil once, señalando como sustento de su decisión, lo siguiente:

1) De los hechos expuestos por las partes, se subsume dentro de la causal del fin ilícito, por cuanto las propias vendedoras, Miriam Ruth Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez, quienes han trasferido el bien inmueble en un área de 200 m² de su propiedad de 1,000 m², a favor del señor Julio Chirinos Nina, mediante escritura pública, de fecha dos de abril de mil novecientos ochenta y siete, vuelven a transferir el



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

mismo predio en un área mayor de 500 m², esta vez conjuntamente con sus esposos Marcos Abrahan Moreno Econema y Raúl Hugo Alderete Mateo, mediante minuta, de fecha nueve de setiembre de dos mil cuatro, dicha conducta está reñida como estelionato o venta de bien ajeno, que en el presente caso es parcial, asimismo atenta contra las buenas costumbres y la buena fe en los negocios; **2)** En el presente caso, el objeto del negocio es el predio materia de *litis*, que ha sido cedido en venta en porción de 200 m² y posteriormente dicho predio ha sido nuevamente transferido por una extensión mayor de 500 m², que en el caso la imposibilidad del objeto constituiría los 200 m² que ha sido transferido, y en cuanto a los 300 m², el objeto del segundo negocio jurídico sería jurídicamente posible, con lo que la minuta y escritura pública otorgada a favor de Miryam Melissa Alderete Villarroel, estaría viciada de nulidad al disponer en parte de un bien jurídicamente imposible; **3)** Tomándose en cuenta que la demandada, señora Miryam Melissa Alderete Villarroel, ha iniciado un desalojo vía judicial y tomándose en cuenta que viene a ser la hija de los vendedores primigenios, existe indicios suficientes para determinar que el acto ha sido simulado para desconocer la venta primigenia y despojar de la propiedad al demandante; **4)** En relación a la alegación que se ha vulnerado el derecho de la cosa juzgada, conforme se ha podido observar la sentencia emitida en el proceso de otorgamiento de escritura pública, el demandante Julio Chirinos Nina no ha sido emplazado ni ha formado parte de la relación jurídica procesal, por lo que no existiría identidad de las partes, ni le alcanzaría los efectos de la cosa juzgada, respecto al objeto de la pretensión en el proceso de otorgamiento de escritura pública era la obligación de hacer, a la que estaban obligados, Nelly Noemí Villarroel de Moreno, Marcos Abrahan Moreno Econema, Miriam Ruth Villarroel Pérez de Alderete y Raúl Hugo Alderete Mateo, en el presente caso el objeto de la pretensión es



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

la nulidad de la minuta de fecha nueve de setiembre de dos mil cuatro y la escritura pública, de fecha seis de abril de dos mil once; y, **5)** Con respecto a la pretensión accesorio de la cancelación de la inscripción registral materia de la partida registral Nro. 05008200, de Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios, título archivado Nro. 2011-8979, como precedentemente se ha señalado que en la partida electrónica Nro. 05008200, no existe inscripción alguna a nombre de la demandada, Miryam Melissa Alderete Villarroel, del estudio de autos se puede verificar la partida electrónica Nro. 11021862, de los Registros de Predios, rubro independización, que tiene como antecedente registral la partida registral Nro. 05008200, donde se aprecia que la demandada, Miryam Alderete Villarroel adquiere en propiedad el área de 500 m², en merito a la escritura otorgada por la juez del Sexto Juzgado Civil Lima Norte, Flor de María Acero Ramos, bajo la escritura pública, de fecha seis de abril de dos mil once; que la pretensión accesorio de la demanda señala que debe cancelarse la inscripción de la compraventa inscrita en la partida registral Nro. 05008200; sin embargo, señala el título archivado Nro. 2011-8979, que corresponde a la partida electrónica Nro. 11021862, por lo que en este extremo de la demanda debe de entenderse que el actor solicita la cancelación de la inscripción del contrato de compraventa, ingresado bajo el título Nro. 2011-8979, de la partida electrónica Nro. 11021862, en atención a los principios orientadores del proceso civil, consagrados en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que señala que: *“El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso, es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia”*. En atención a la norma invocada y teniendo presente el principio de congruencia procesal, debe ampararse la pretensión accesorio.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Mediante escrito, obrante a fojas setecientos noventa y uno, la demandada, **Miryam Melissa Alderete Villarroel**, interpone recurso de **apelación** contra la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda, alegando que:

1) En principio, el bien perteneció a los esposos Nelly Noemi Villarroel de Moreno, Marcos Abraham Moreno Econema, Miriam Ruth Villarroel Pérez de Alderete y Raúl Hugo Alderete Mateo, conforme al contrato de transferencia de dominio de lote urbano Nro. 220, emitido por el Consejo Provincial de Tambopata de Puerto Maldonado en Madre de Dios, con título de propiedad inscrito en los Registros Públicos, entonces no se puede hablar de supuestos actos jurídicos simulados, pues por lo contrario el título que ostenta el demandante carece de legitimidad y es nulo de puro derecho, al no haber manifestado de voluntad de los maridos quienes nunca vendieron ni enajenaron el bien;

2) Julio Chirinos Nina, nunca estuvo en posesión del bien; es más, es una persona ajena que aparece con el documento alegando propiedad, que nunca lo hizo manifiesto, es por ello que existe también otros proceso sobre nulidad de acto jurídico de Julio Chirinos Nina en el Juzgado Mixto de Tambopata, **3)** El juez del proceso pretende nulificar una sentencia judicial firme ejecutoriada, lo cual hace que sea un imposible jurídico que por la vía común se revise si el juez en otro proceso ha actuado bien o no, o que su sentencia fue bien dictada o no, o que esta haya sido ejecutoriada en buena forma o no, lo cual tuvo que haberlo hecho en el proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, o las acciones constitucionales garantistas, que son las únicas vías para poder revisar un proceso judicial en el cual pudo o no haber habido fraude, o afectación de derechos fundamentales, mas no



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

en este proceso común; y, **4)** La demandada ha adquirido el bien en aplicación a los principios de legitimación, que determina que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, y también en aplicación de la buena fe registral.

6. SENTENCIA DE VISTA

Los jueces superiores de la Sala Civil de Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, expiden la sentencia de vista de fecha seis de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas ochocientos noventa y seis, que **confirma** la sentencia apelada, de fecha dos de octubre de dos mil diecisiete, de fojas setecientos cuarenta y tres, al considerar que:

1) En principio, debe señalarse que conforme las actas de matrimonio que obran en autos -foja seiscientos noventa y tres/ seiscientos noventa y cuatro- Miriam Ruth Villarroel Pérez se casó con Raúl Hugo Alderete Mateo, en fecha veintidós de octubre de mil novecientos setenta y tres; y, Nelly Noemí Villarroel Pérez se casó con Marco Abrahan Moreno Econema, el tres de diciembre de mil novecientos setenta y uno. Asimismo, debe señalarse que en el contrato de transferencia de dominio de lote urbano Nro. 220, del lote Nro. 9, manzana 3-N, de la calle San Martín, de dos de octubre de mil novecientos setenta y nueve, de fojas cuarenta y nueve, aparecen como adjudicatarios únicamente las referidas señoras, si bien es cierto en dicho documento estas hacen mención a su estado civil y el nombre de sus respectivos esposos, estos no tienen calidad de adjudicatarios, por ello que en la parte final de dicho documento, como adjudicatarios, solo firman Miriam Ruth Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez. El asunto queda esclarecido con lo señalado en la escritura pública de



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

compraventa de fracción a favor de Julio Chirinos Nina, de dos de abril de mil novecientos ochenta y siete, que en su cláusula primera señala que el bien no es social, pues lo adquirieron a título personal, toda vez que fue por regularización y su adquisición fue hecha por su padre Napoleón Villarroel Góngora, cuando estas eran menores de edad, conforme lo anteriormente expuesto, escritura pública suscrita por las referidas hermanas, realizada ante notario público de Madre de Dios; **2)** Continuando la línea expositiva se tiene entonces que no se puede presumir que el bien en cuestión es un bien social y como tal concluir que la compraventa de una fracción del mismo a favor de Julio Chirinos Nina por escritura pública de dos de abril de mil novecientos ochenta y siete, estaría viciada de nulidad como sostiene el apelante, toda vez que existe prueba en contrario que hace concluir que se trata de un bien propio de Miriam Ruth Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez; **3)** Dicho lo anterior, se puede concluir entonces que la escritura pública, de dos de abril de mil novecientos ochenta y siete, por la cual Miriam Ruth Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez otorgaron en compraventa a Julio Chirinos Nina una fracción determinada de su predio no es un documento inválido y al existir consenso entre las partes es traslativo de la propiedad, consecuentemente el hecho que el adquirente haya o no entrado en posesión del bien resulta intrascendente para calificar la validez del acto posterior por el cual Miriam Ruth Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez, esta vez con la participación de sus respectivos esposos, transfirieron la totalidad del bien a Miryam Melissa Alderete Villarroel, conforme la minuta, del nueve de septiembre de dos mil cuatro, que fue materia de proceso sobre otorgamiento de escritura pública, desconociendo que en anterior oportunidad estas mismas transfirieron una fracción plenamente determinada al accionante; **4)** En el presente caso, contrariamente a lo señalado por la recurrente, no es aplicable la



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

acción sobre nulidad de cosa juzgada fraudulenta, toda vez que el accionante en el presente no ha sido parte en el proceso sobre otorgamiento de escritura pública tramitado en el Sexto Juzgado Civil de Lima Norte; asimismo, lo resuelto en dicho proceso se refiere únicamente a la formalidad mas no a la validez del negocio jurídico, por ello que la misma sentencia en dicho proceso deja entrever la posibilidad que dicho acto pueda ser cuestionado en otro proceso; y, **5)** En cuanto a la buena fe alegada por la parte demandada, el tercero adquirente de buena fe será conservado en su adquisición, aunque el título del transferente sea anulado, rescindido, cancelado o resuelto en virtud de causas que no consten en el registro, siempre que cumpla los requisitos de la fe pública registral. Nótese entonces que dicha protección es para aquel tercero ajeno al negocio jurídico viciado que adquiere algún derecho derivado de este, situación que no se configura en el presente caso, toda vez que el negocio jurídico viciado no es el título de propiedad de los transferentes que lo adquirieron de la Municipalidad Provincial de Tambopata, sino el mismo contrato por el cual se transfieren la totalidad del inmueble a Miryam Melissa Alderete Villarroel, minuta de nueve de setiembre de dos mil cuatro, escritura pública e inscripción, conforme se tiene del petitorio de la demanda, no estando protegida esta última con la fe pública registral, incurriendo por ende en la causal de nulidad prevista en el numeral 4, del artículo 219 del Código Civil, pues la venta de bien ajeno es nula porque se hizo con el fin ilícito de irrespetar una transferencia anterior, consecuentemente nula la transferencia de nueve de setiembre de dos mil cuatro, a favor de Miryam Melissa Alderete Villarroel, lo cual por sus propios efectos acarrea también la nulidad de la escritura pública y la inscripción respectiva.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución, de fecha treinta de mayo de dos mil diecinueve, obrante a fojas cincuenta y cinco del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada, **Miryam Melissa Alderete Villarroel**, por las siguientes causales:

A) Infracción normativa procesal del artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Alega que ha existido una violación a las normas sustantivas, las cuales no han sido aplicadas correctamente, siendo que el demandante no tenía legitimidad para obrar en el presente caso al no tener la posesión del bien.

B) Infracción normativa material de los artículos 302, 311 inciso 1, 219, incisos 3, 4, 5 y 7, 220, 2013 y 2014 del Código Civil. Indica que no existe legitimidad por parte del demandante para solicitar la nulidad del acto jurídico, toda vez que si bien alega que compró el bien inmueble hace treinta años, el mismo no fue inscrito en los Registros Públicos, señalando además que el demandante nunca estuvo en la posesión del bien.

Señala que ha obrado de acuerdo a la buena fe registral, el principio de tracto sucesivo, el principio de prioridad y el principio de impenetrabilidad otorgado por el acto jurídico celebrado, siendo que en la inscripción del mismo no existe causal de invalidez, pues no existió simulación del acto como para que sea declarado nulo, no habiéndose desvirtuado la presunción de veracidad del acto jurídico materia de nulidad; asimismo, no existen anomalías respecto del trámite de inscripción de escritura pública, de fecha seis de abril de dos mil once.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE

La materia jurídica en discusión se centra en determinar, en primer término, si la decisión contenida en la sentencia de vista ha vulnerado el derecho al debido proceso al carecer de interés y legitimidad para obrar por parte del demandante; asimismo, sí se ha configurado la causal de nulidad al alegar la recurrente que es un tercero adquirente de buena fe.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA CIVIL SUPREMA

PRIMERO.- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomando en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

SEGUNDO.- En cuanto a la denuncia contenida en **los artículos IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil y el artículo 220 del Código Civil**, se advierte que el desarrollo de dichas infracciones se centra en que la parte demandante carece de interés y legitimidad para obrar. Al respecto, es pertinente precisar que en todo proceso, a fin de establecer una relación jurídico procesal válida, no basta la interposición de la demanda, la presencia de las partes y la intervención del juez; esto es, para que un proceso sea válido y eficaz deben estar presentes en él los denominados presupuestos procesales, unos de **orden formal** y otros de **orden material o de fondo**: Los presupuestos procesales de forma son: **a)** La demanda en



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

forma, **b)** La capacidad procesal de las partes; y, **c)** La competencia del juez; en tanto que los presupuestos procesales de fondo o materiales, denominada también condiciones de la acción, son: **a)** La legitimidad para obrar; y, **b)** El interés para obrar. Los presupuestos procesales de forma y de fondo son requisitos ineludibles para que se genere una relación jurídica procesal válida y para que, por consiguiente, exista proceso válido para resolver sobre el fondo de lo pretendido y no dictar sentencias meramente inhibitorias.

El jurista Martín Hurtado Reyes, señala:

“Se les conoce en doctrina como Presupuestos Procesales de Forma del Proceso, su existencia en el proceso genera la posibilidad de una relación procesal válida, lo contrario -su ausencia o deficiencia- la invalidez del proceso. Es necesario, pues, que los presupuestos procesales preexistan para que se genere un proceso válido”¹.

TERCERO.- En cuanto al interés para obrar, se debe señalar que toda persona como parte integrante de una sociedad donde imperan los conflictos de intereses tienen derecho a la tutela jurisdiccional para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, por lo que al promover un proceso invocará su interés, interés para ejercitar su acción y plantear su pretensión; es decir, el interés para obrar, el cual tiene que ver con la necesidad actual que tiene el demandante del órgano jurisdiccional a efecto de que se pronuncie sobre su pretensión.

El procesalista Ticona Postigo prefiere, sobre el interés para obrar, llamarla “necesidad de tutela jurisdiccional” y nos dice que “es el estado de necesidad de tutela jurisdiccional en que se encuentra una persona en concreto y que lo determina a solicitar, por vía única y sin tener otra

¹ HURTADO REYES, Martín. “Fundamentos de derecho procesal Civil”. IDEMSA. Primera Edición 2009, p. 238.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

*alternativa eficaz, la intervención del respectivo órgano jurisdiccional con la finalidad de que resuelva el conflicto de interés en el cual es parte*².

CUARTO.- Respecto a la legitimidad para obrar, autores como Montero Aroca definen la legitimidad (o legitimación) para obrar como:

*“[...] la posición habilitante para formular la pretensión, o para que contra alguien se formule, ha de radicar necesariamente en la afirmación de la titularidad del derecho subjetivo material y en la imputación de la obligación. La legitimación, pues, no puede consistir en la existencia el derecho y de la obligación, que es el tema de fondo que se debatirá en el proceso y se resolverá en la sentencia; sino simplemente en las afirmaciones que realiza el actor.”*³. Es decir, a través de la legitimidad para obrar, el demandante afirma ser el titular de un derecho lesionado, y dirige su pretensión contra quienes él considera han lesionado ese derecho. **Es esa correspondencia lógica** entre las personas que conforman la relación jurídico material (relación de conflicto) y la relación entablada en el proceso (relación jurídica procesal) que se conoce como legitimidad para obrar.

En el mismo sentido, cuando se cuestiona la falta de legitimidad para obrar, lo que se cuestiona es quien *“demandó no es titular del derecho ni está en situación habilitante para exigir el cumplimiento de la*

² TICONA POSTIGO, Victor. *“El Derecho al Debido Proceso”*. GRIJLEY. Segunda Edición 2009, p. 452.

³ MONTERO AROCA, Juan. *“La legitimación en el Código Procesal Civil del Perú”*, en: *Ius et Praxis*. Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima. No. 24, p. 14.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

*pretensión*⁴. Así, es de precisar que en toda relación jurídica sustantiva, material u obligacional intervienen dos partes, el titular de la situación jurídica de ventaja y el titular de la situación jurídica de desventaja; en consecuencia, la demanda debe ser interpuesta por el titular de la situación jurídica de ventaja quien asumirá la calidad de demandante, contra el que detenta la situación jurídica de desventaja quien asumirá la calidad de demandado; es decir, que los mismos sujetos de la relación jurídica sustantiva deben ser los mismos sujetos de la relación jurídica procesal, salvo los casos de representante legal o apoderado judicial.

QUINTO.- Dentro de este concepto dogmático, se aprecia que la recurrente de forma errónea invoca indistintamente el interés para obrar y la legitimidad para obrar, siendo instituciones jurídicas diferentes, como ya se ha desarrollado en los fundamentos precedentes; independientemente de ello, se procede al análisis del agravio denunciado.

Al respecto, en el presente proceso Julio Chirinos Nina interpone demanda contra Miryam Melissa Alderete Villarroel, Nelly Noemí Villarroel de Moreno y Marcos Abraham Moreno Econema, Miriam Ruth Villarroel Pérez de Alderete y Raúl Hugo Alderete Mateo, solicitando la nulidad de la minuta de compraventa, de fecha nueve de setiembre de dos mil cuatro y su elevación a escritura pública, de seis de abril de dos mil once, del predio sito en el lote Nro. 09, manzana 3-N, con frente a la calle San Martín de Puerto Maldonado de 1,000.00 m², pues señala que es propietario de 200 m² del referido predio.

Estando a la pretensión demandada, se advierte que el demandante cuenta con el interés para obrar, así como también con la legitimidad

⁴ HURTADO REYES, Martín. “Fundamentos de derecho procesal Civil”. IDEMSA. Primera Edición 2009, p. 395.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

para obrar, pues respecto del primero (interés), se visualiza la necesidad del demandante de acudir al órgano jurisdiccional a fin de cautelar su derecho; y, en cuanto al segundo (legitimidad), el hecho de alegar ser el supuesto propietario del bien *sub litis*, el cual a su vez es el objeto del contrato de compraventa cuestionado, constituye un hecho habilitante para demandar, pues alega la titularidad del derecho sobre el referido predio. Asimismo, es de precisar que, en el caso de la pretensión de nulidad de acto jurídico, la legitimación para obrar es amplia, tal como se aprecia del artículo 220 del Código Civil, que prescribe: *“La nulidad a que se refiere el artículo 219° puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público”*; siendo ello así, corresponde desestimar el presente agravio.

SEXTO.- En cuanto infracción normativa de los artículos 302 y 311.1 del Código Civil, la recurrente alega que el demandante carece de legitimidad, pues el contrato de compraventa, de fecha dos de abril de mil novecientos ochenta y siete, por el cual adquiere supuestamente la propiedad, es nulo, ya que el inmueble es un bien social y donde debieron participar los esposos de las vendedoras; sin embargo, sólo participaron las esposas, Nelly Noemí Villarroel de Moreno y Miriam Ruth Villarroel Pérez de Alderete. Al respecto, las referidas normas establecen:

“Artículo 302.- Bienes de la sociedad de gananciales

Son bienes propios de cada cónyuge:

- 1. Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales.***
- 2. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla [...]”.*



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

“Artículo 311.- Reglas para calificación de los bienes

Para la calificación de los bienes, rigen las reglas siguientes:

1. Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario [...]”.

Así, los bienes propios son aquellos que *“pertenecen en forma exclusiva a uno de los cónyuges, en consecuencia, está debidamente identificada la titularidad del citado bien, y por lo tanto las facultades dominales se ejercen sin mayor contratiempo y sin intervención de terceros”*⁵.

En el presente proceso, se advierte del testimonio de escritura pública, de fecha dos de abril de mil novecientos ochenta y siete, obrante a fojas tres, que las hermanas, Miriam Ruth Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez (codemandadas), transfieren al demandante Julio Chirinos Nina una fracción con perímetro y linderos definidos de 200 m², de su predio de 1,000 m² que corresponde al lote urbano Nro. 09, de la manzana 3-N, de la calle San Martín, de la ciudad de Puerto Maldonado, precisándose en su cláusula primera cómo adquirieron las vendedoras el predio objeto de contrato:

“Las vendedoras son propietarias en un terreno de mil metros cuadrados de extensión superficial [...] adquirido por contrato de transferencia de dominio de lote urbano N°220 de 2 de octubre de 1979, otorgado por el Concejo Provincial de Tambopata e inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble [...]. Esta adquisición fue a título personal, toda vez que fue por regularización toda vez que cuando fueron menores de edad su señor padre, don Napoleón Villarroel Góngora, adquirió dicho predio del referido consejo a nombre de las vendedoras, es decir

⁵ AGUILAR LLANOS, Benjamín. Tratado de Derecho de Familia. Pacífico, Primera Edición. 2023, p. 219.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

el bien inmueble no constituye gananciales de sus respectivas sociedades conyugales".

De la referida clausula, se infiere que las hermanas Miriam Ruth Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez, adquirieron el predio cuando eran niñas; por ende, el referido inmueble constituye un bien propio, de conformidad con lo establecido en el artículo 302, inciso 1, del Código Civil, lo que les otorgaba toda la potestad de poder disponer del inmueble *sub material* sin necesidad la intervención de sus esposos; por lo tanto, no resulta de amparo el presente agravio.

SÉTIMO.- Infracción normativa de los artículos 219, incisos 3, 4, 5 y 7, 2013 y 2014 del Código Civil. Previamente se debe precisar que en la sentencia recurrida se ampara la demanda solo en la causal de fin ilícito, sobre la cual versará el desarrollo del agravio. La recurrente alega que el acto jurídico cuestionado mediante el cual adquiere la propiedad no se encuentra incurso en ninguna causal de nulidad; además, precisa que su adquisición fue al amparo de la buena fe registral, por lo que no le es oponible el acto jurídico de compraventa a favor del demandante.

En cuanto a la causal contemplada inciso 4, del artículo 219 del Código Civil, que regula la causal de nulidad del acto jurídico por fin ilícito, es pertinente indicar los alcances jurídicos que contempla la causal de nulidad por fin ilícito, entendida como la finalidad concreta que el singular acto busca desarrollar; en tal sentido, la causa ilícita debe ser entendida como el interés común y conjunto de las partes que otorgan al acto objetivado en el texto o programa negocial; sin embargo, no debe confundirse con el motivo (particular) que anima a alguna de las partes a contratar. La causa será ilícita cuando contravenga normas



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

imperativas, el orden público o las buenas costumbres; como bien lo define el profesor Lizardo Taboada Córdova:

“[...] la causa de nulidad por fin ilícito, contemplada en el artículo 219, deberá entenderse como aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo, sea ilícito, por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres. Se trata pues, de una causal de nulidad por ausencia del requisito de la licitud, aplicable al fin, que constituye uno de los elementos del acto jurídico, según nuestro Código Civil [...]”⁶. Lo que nos lleva a concordarlo con el inciso 8, del acotado artículo 219, la cual nos remite al artículo V del Título Preliminar que establece: “[...] es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”.

Sobre el particular, la doctrina calificada, como la sustentada por doctor Lizardo Taboada, sostiene: “La nulidad tácita o virtual es aquella que sin venir declarada directamente por el supuesto de hecho de una norma jurídica, se deduce o infiere del contenido de un negocio jurídico, por contravenir el mismo el orden público, las buenas costumbres o las normas imperativas (...). Esta categoría de nulidad virtual, exige por ende una interpretación no sólo de la norma jurídica, sino también de las bases o fundamentos del sistema jurídico, conformado por normas imperativas, orden público y buenas costumbres. En otras palabras, para poder detectar un supuesto de nulidad virtual, es necesario en la mayoría de los casos una

⁶ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo, *“Nulidad del Acto Jurídico”*. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L. Segunda Edición, 2002, p. 117.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

*interpretación integral del sistema jurídico, no sólo de sus normas, sino también de sus fundamentos*⁷.

De lo cual se infiere que la nulidad virtual es aquella que se encuentra tácitamente contenida en las normas jurídicas y se hace evidente cuando el negocio jurídico cuestionado tiene un contenido ilícito, no sólo por contravenir las normas imperativas, sino también por contravenir un principio de orden público, o las buenas costumbres.

Aunado a ello, tenemos que en la Casación Nro. 5843-2017, Lima Este, se ha precisado:

*“[...] **SÉTIMO.**- A efectos de dar respuesta a la interrogante planteada conviene establecer que se entiende por acto jurídico nulo por la causal de fin ilícito, al respecto, el artículo 219 inciso 4 del Código Civil establece en forma escueta que el acto jurídico es nulo cuanto su fin sea ilícito. Ahora bien, el fin debe entenderse como la causa que llevó a las partes a celebrar el acto jurídico, En ese sentido, debemos entender a la finalidad como el motivo determinante por el que partes han decidido celebrar el acto jurídico*⁸.

OCTAVO.- En el presente proceso, los actos jurídicos cuestionados son la minuta, de fecha nueve de setiembre de dos mil cuatro y su elevación a escritura pública, de fecha seis de abril de dos mil once, mediante la cual los codemandados, Miriam Ruth Villarroel Pérez de Alderete y su esposo Raúl Hugo Alderete Mateo y Nelly Noemí Villarroel de Moreno y su esposo Marcos Abraham Moreno Econema, por segunda vez, disponen el inmueble sub materia a favor de la codemandada, Miryam Melissa Alderete Villarroel, transferencia que se encuentra inscrito en los Registros Públicos.

⁷ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo, *Ibidem.*, p. 97.

⁸ Casación Nro. 5843-2017-Lima Este, del 04 de setiembre de 2019.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Siendo este el contexto fáctico, este Supremo Tribunal considera necesario evaluar si la compraventa del bien *sub litis*, alegada por los codemandados y respecto de los cuales refieren tener derecho inscrito, están investidos de la buena fe, elemento que constituye un componente transversal en todo negocio jurídico.

En realidad, la buena fe es un principio rector de todo el ordenamiento jurídico, ya que este nos exige en toda circunstancia actuar siempre como ciudadanos ejemplares, capaces de provocar con nuestra autonomía privada efectos jurídicos asentidos como socialmente aceptables y que deben ser asumidos siempre bajo los parámetros de la buena fe, bajo este contexto los derechos se deben ejercer y los deberes se deben cumplir siempre teniendo como norte, la buena fe.

NOVENO.- Ahora bien, para analizar la buena fe, es pertinente hacer ciertas anotaciones doctrinales. Así, desde la propuesta de **Juan Espinoza Espinoza**⁹, es entendida desde dos perspectivas:

*“El principio de buena fe puede ser afrontado desde dos perspectivas: **una subjetiva**, en la cual se considera como la convicción interna que se está actuando correctamente, conforme a derecho (llamada también buena fe creencia); y **otra objetiva**, caracterizada por el comportamiento correcto del sujeto que es percibido por la contraparte o por los demás (buena fe lealtad, probidad, confianza o comportamiento) [...].*

Se ha advertido que existen tres vías de concreción del principio de la buena fe: a) Como un canon o criterio hermenéutico. Es importante tener en cuenta que la regla de la buena fe en la interpretación quiere ser una medida razonable de lo justo,

⁹ ESPINOZA ESPINOZA, Juan, Acto jurídico negocial. Gaceta jurídica, 2022, pp. 232-234.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

representando también un límite a la discrecionalidad del intérprete. b) Como un criterio de conducta conforme al cual deben ser cumplidas las obligaciones, en el ámbito de la relación contractual, la buena fe obliga a cada una de las partes a contraparte de manera tal de no perjudicar y más bien, de salvaguardar el razonable interés de la contraparte, cuando ello no importe ningún apreciable e injusto sacrificio a cargo suyo. c) Como un canon o criterio al que debe someterse el ejercicio de los derechos subjetivos.

Nótese que mientras el art. 168 c.c. entiende al principio de la buena fe en el primer sentido (a), el art. 1362 le da una doble connotación a este principio: sea como criterio hermenéutico y como regla de conducta (a y b). no debe olvidarse que, al ser de un alcance tan general el principio de buena fe, este se irradia a través de otro grupo de principios, como es el caso del abuso del derecho, fraude a la ley, actos propios, entre otros. Otro sector de la doctrina prefiere calificar estos principios como “extralimitaciones contrarias a la buena fe”.

Por su lado, el profesor **Alan Pasco Arauco**¹⁰, en relación a la buena fe, ha indicado:

*“[...] Sin perjuicio de ello, basta por ahora dejar anotado que la buena fe consiste en la creencia de que el transmitente es el verdadero titular del derecho que se transfiere, **lo cual se perturba cuando el tercero conoce de la existencia de un titular distinto extra registro, o por lo menos tiene fundadas dudas respecto del título de su transferente.** Con este requisito se busca mantener un estándar de moralidad en las relaciones sociales y económicas, pues de lo contrario en el*

¹⁰ PASCO ARAUCO, Alan. Fraude inmobiliario: análisis para una específica defensa de la propiedad. Gaceta Jurídica, p. 65.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Registro podría ser utilizado en forma desviada para consumir fraudes y engaños [...]”.

El Tribunal Constitucional, en el Pleno Jurisdiccional Nro. 0018-2015-PI/TC, de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, en sus fundamentos 52 y 54 expone:

“[...] para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo de esta forma, únicamente podrá considerarse configurada la buena fe del tercero, en estos supuestos, cuando la apariencia de titularidad sea tal que, razonablemente, no sea posible para el común de las personas identificar la inexactitud del registro”.

DÉCIMO.- Dentro de este contexto normativo y dogmático, en el presente caso, la codemandada, Miryam Melissa Alderete Villarroel alega que compró el bien sub materia de quien figuraba en los Registros como propietario, al amparo de la buena fe registral; al respecto, se debe precisar previamente que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía de la inexactitud del registro (presunción *iuris tantum*), establecido en el artículo 2014 del Código Civil.

En el presente proceso, la buena fe se diluye, pues la demandada, Miryam Melissa Alderete Villarroel, tuvo la posibilidad de conocer de la venta a favor del demandante, en razón a que la nombrada recurrente es hija y sobrina de los transferentes; y por las máximas de la experiencia, cuando se dan estas situaciones todos los familiares tienen conocimiento de la venta de un inmueble; asimismo, en la acotada norma estipula la protección a favor de un tercero de buena fe, quien conservara su adquisición aunque el título del transferente sea



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

anulado, es decir, aquel tercero debe ser ajeno al negocio jurídico viciado por el cual adquiere algún derecho derivado de este, situación que no se configura en el presente caso, pues el negocio jurídico viciado no es el título de propiedad de los transferentes que lo adquirieron de la Municipalidad Provincial de Tambopata, sino del contrato de compraventa, de fecha nueve de setiembre de dos mil cuatro, por el cual adquiere la recurrente, Miryam Melissa Alderete Villarroel, el inmueble sub materia; por consiguiente, se concluye que la nombrada recurrente carece de buena fe y además no es tercero adquirente; siendo ello así, su adquisición no se encuentra protegida por la buena fe registral.

DÉCIMO PRIMERO.- Estando a lo expuesto, se concluye que las partes contratantes carecen de buena fe; asimismo, que se ha producido una doble venta por parte de las propietarias primigenias las hermanas, Miriam Ruth Villarroel Pérez de Alderete y Nelly Noemí Villarroel de Moreno; es decir, no obstante salir de su esfera de propiedad una fracción de 200 m² del inmueble *sub litis*, con fecha dos de abril de mil novecientos ochenta y siete, al haberse transferido la propiedad al demandante, Julio Chirinos Nina, volvieron a disponer de la totalidad del inmueble de 1,000 m² en el año 2004 a favor de la codemandada, Miryam Melissa Alderete Villarroel, transgrediéndose con ello el derecho a la propiedad del accionante, lo que vulnera las normas de orden público, por lo que debe ampararse la pretensión de nulidad de los actos jurídicos por la causal de fin ilícito.

DÉCIMO SEGUNDO.- Finalmente es necesario que este Supremo Tribunal, se refiera a la posibilidad de declarar la nulidad de la escritura pública otorgada por mandato judicial, conforme se ha efectuado en el



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

presente proceso y que no es necesario que se realice en un proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta.

Al respecto, se debe tener presente que los procesos de otorgamiento de escritura pública solo tienen por finalidad formalizar un acto preexistente; por ende, no obstante que el acto jurídico materia de *litis* haya sido elevado a escritura pública, mediante proceso judicial, y que como consecuencia accesoria se haya inscrito en la partida electrónica Nro. 11021862, tenemos que ello no impide que posteriormente se disponga judicialmente en este proceso de nulidad del acto jurídico así como la cancelación de tal asiento registral e inclusive la nulidad de la escritura pública.

DÉCIMO TERCERO.- En efecto, es de precisar que el hecho que se otorgue la escritura pública de un determinado negocio jurídico, ya sea por voluntad de los sujetos privados o por intervención del juez, no hace que este sea necesariamente válido, siendo que es posible cuestionar su validez, en un proceso distinto, cuando no se trate de un supuesto de nulidad manifiesta, pues de lo contrario, el juez del proceso de otorgamiento de escritura pública hubiese estado en la obligación de declarar improcedente la demanda de dicho proceso, tal como lo ha precisado la doctrina:

“[...] si en ese proceso [...] no se ha declarado la nulidad del acto jurídico, el demandado aún tiene expedito su derecho para hacer valer la nulidad del acto jurídico en otro proceso, máxime si en el proceso de OEP solo puede declararse la nulidad que resulte manifiesta. Ambos procesos, tanto el de nulidad de acto jurídico como el de OEP, tienen objetos diferentes, por lo que no



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

existe impedimento para analizarse la nulidad en un proceso específico”¹¹.

Así, es necesario recordar que el proceso de otorgamiento escritura pública lo único que hace es revestir de formalidad al acto jurídico celebrado entre las partes, ya sea porque así lo habían convenido, o porque la ley así lo determina. Dicha pretensión se encuentra fundamentada en lo prescrito por el artículo 1412 del Código Civil, que señala: *“Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida [...]”*. Asimismo, el artículo 1549 del mismo Código prescribe: *“Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”*. Debiendo entenderse como perfeccionamiento, a la formalización del contrato de compraventa. En ese sentido, debemos citar la siguiente casación: *“El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías”¹².*

DÉCIMO CUARTO.- Respecto a la necesidad de que se debe interponer un proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta para anular la escritura pública ordenada por mandato judicial, debemos recordar que el proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, no está destinado a declarar la nulidad de una escritura pública o de un documento privado, sino a declarar la invalidez de un acto procesal o

¹¹ TEVES SANCA, G., ¿Puede declararse la nulidad del contra elevado a escritura pública por mandato judicial? Un breve análisis de la Casación Nro. 1161-2017-Lima, en Gaceta Civil & Procesal Civil, Nro. 74, 2019, pp. 259-260.

¹² Casación No. 2069-2001-Arequipa, publicada en el Diario oficial El Peruano, el 03 de julio de 2002.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

un conjunto de estos por presentarse alguno de los supuestos específicos que lo configuran, como lo son el fraude procesal o colusión, tal como prescribe el artículo 178 del Código Procesal Civil. Es más, acudir a la pretensión de nulidad de cosa juzgada fraudulenta para que se declare la nulidad de un acto jurídico sería atentar contra la misma naturaleza de este proceso, la misma que se caracteriza, como lo ha precisado la jurisprudencia, por ser excepcional. Así tenemos que en la Casación Nro. 1056-2015-Ica, se precisó lo siguiente:

“El presente proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, sin tener en consideración que su admisión en esta clase de proceso es restrictiva, excepcional, residual y extraordinaria; de lo que se colige que el impugnante no ha cumplido con acreditar en qué consistió el fraude y/o colusión”.

Y en la Casación Nro. 1253-2014-Lima, también se remarcó tal carácter excepcional:

*“En primer lugar, debe indicarse que el proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta es un remedio excepcional, porque la causal para intentar la nulidad es específica, es decir, **solo procede cuando existe fraude procesal o colusión que afecta el derecho a un debido proceso**; por otro lado, su extensión es limitada, porque una vez que se estima fundada la demanda se debe anular solo los actos viciados de fraude, manteniéndose la validez de los demás **actos procesales**. Por tanto, resulta claro que **no puede emplearse como una nueva instancia o una nueva oportunidad para discutir una materia ya resuelta en un proceso concluido**”.*

DÉCIMO QUINTO.- Si se declara la nulidad del acto jurídico de compraventa, por consecuencia también deben ser declarados nulos los documentos que lo contenían (escritura pública y asiento registral),



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

en virtud de una interpretación a *contrario sensu* del artículo 225 del Código Civil y del artículo 237 del Código Procesal Civil. Así, en la doctrina con mucho acierto se ha sostenido lo siguiente:

“No importa que el documento haya sido otorgado ante notario, juez o cualquiera autoridad de la Nación, puesto que por más autoridad que sea quien lo otorgue, ello no implica para nada que su investidura le confiere validez a un documento cuyo contenido haya sido declarado nulo”¹³.

De este modo, si el juez declara la nulidad de un acto jurídico, también tendrá que hacerlo de la escritura pública que lo contiene, pese a que la emisión de este haya derivado de un proceso de otorgamiento de escritura pública.

El Estado debe procurar brindar tutela jurisdiccional efectiva a toda persona que acuda a él (a través del Poder Judicial, y de forma específica a los jueces) a fin de reclamar la satisfacción del derecho material que fuera del proceso no pudo conseguir. Así, cuando se emite la sentencia, se debe lograr que el conflicto intersubjetivo de intereses desaparezca, forzando a quien no quiso cooperar a que satisfaga el interés insatisfecho de quien resultó vencedor en la *litis*.

De este modo, es necesario recordar que tutela jurisdiccional que no es efectiva, no es tutela, tal como lo ha precisado el Tribunal Constitucional en diversas ocasiones, quien incluso ha expresado el contenido del referido derecho en la STC Nro. 00750-2011-PA/TC, F.J.3, en los siguientes términos:

“En relación a la tutela jurisdiccional efectiva es pertinente recordar: a) que este derecho comprende, entre otras cosas, el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales, es decir

¹³ LUJÁN SEGURA, O., Cinco fundamentos jurídicos para que en un proceso de nulidad de acto jurídico el juez anule la escritura pública otorgada judicialmente, en Gaceta Civil & Procesal Civil, Nro. 13, 2016.



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

*que el fallo judicial se cumpla y que al justiciable vencedor en un juicio justo y cumpla y que al justiciable vencedor en juicio justo y debido **se le restituya su derecho** y se le compense, si hubiera lugar a ello, por el daño sufrido; y b) que el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales exige no sólo que quienes hayan resultado vencidos en juicio cumplan todos los términos señalados en la sentencia firme, sino también impone deberes al juez y, en particular, a aquellos que están llamados a ejecutar lo resuelto en la sentencia. En particular, la responsabilidad de ejecutarlas”.*

En este sentido, el referido derecho carecería de sentido si es que, pese a que se declare fundada la demanda de nulidad de un acto jurídico, ello no genera un cambio sustancial en la realidad registral, en el sentido que quien perdió la *litis* seguirá manteniendo la titularidad de la propiedad frente a los terceros por el principio de publicidad registral, pese a que se demostró con el respectivo proceso que su derecho no posee amparo legal. Así, en la doctrina se ha reflexionado en los siguientes términos:

“[...] en un proceso de nulidad de acto jurídico, si el juez no declara nula la escritura pública otorgada por otro juez, simplemente vulneraría –por omisión– gravemente la garantía de la tutela jurisdiccional efectiva; pues, de qué valdría anular solamente el acto jurídico de compraventa si no se anulan los documentos que la contienen (escritura y asiento registral). En efecto, de no anularse dichos documentos, simplemente se seguirían generando posteriores transferencias y asientos registrales (de modo inescrupuloso obviamente), buscando – como dice irónicamente Gunther– terceros, cuartos y hasta quintos adquirentes registrales de ‘buena fe’. Esto no puede ser



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

permitido por el Estado (dador de tutela jurídica), ni por el Derecho (regulador de buenas conductas sociales).

En ese sentido, para que la tutela jurisdiccional alcance su mayor magnitud y amplitud en resguardo de los derechos del justiciable demandante (verdadero propietario) de la nulidad de acto jurídico, debe el juez declarar nula la escritura pública otorgada judicialmente; puesto que de no ser así, el derecho del demandante y un reconocimiento parcial en la sentencia por solamente anular el acto jurídico más no la escritura pública, bajo la objeción de atentar contra la cosa juzgada, habrá quedado simplemente en ¡letra muerta!”¹⁴.

DÉCIMO SEXTO.- Sin perjuicio de lo expuesto en los fundamentos anteriores sobre la total posibilidad de ordenar la cancelación del asiento registral que generó la escritura pública, existen normas registrales específicas contenidas en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nro. 126-2012-SUNARP-SN, del dieciocho de mayo de dos mil doce, que señalan:

“Artículo 94.- Supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas.- La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extienden: [...] b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido [...]”.

“Artículo 99.- Cancelación por nulidad del título. “[...] la nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial

¹⁴ LUJÁN SEGURA, O., *op. cit.*



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

que la declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo [...]”.

Por tanto, se ha procedido de acuerdo a ley al haberse ordenado la cancelación, de la inscripción de la escritura pública de fecha, de seis de abril de dos mil once, otorgada por el juez del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte, Flor de María Acero Ramos, a favor de Miryam Melissa Alderete, ingresado bajo el título Nro. 2011-8979 e inscrito en la partida electrónica Nro. 11021862 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Madre de Dios.

DÉCIMO SÉTIMO.- Por las razones expuestas y habiendo dado contestación a las infracciones normativas denunciadas por la recurrente (por las cuales se declaró procedente el recurso de casación) cumpliendo con el mandato constitucional de motivación de las resoluciones judiciales contenido en el inciso 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, conforme al análisis efectuado en esta decisión judicial, se debe ser declarado **INFUNDADO** el recurso de casación.

VI. DECISIÓN

A) Por estos fundamentos: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada, **Miryam Melissa Alderete Villarroel**, que obra de fojas novecientos treinta; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha seis de julio de dos mil dieciocho, de fojas ochocientos noventa y seis, que **confirma** la sentencia apelada, de fecha dos de octubre de dos mil diecisiete, de fojas setecientos cuarenta y tres, que declara **fundada** la demanda de nulidad de acto jurídico; en consecuencia, declara: **1)** La nulidad del acto jurídico de compraventa y el documento que lo contiene,



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

**CAS. NRO. 4892-2018
MADRE DE DIOS
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

minuta de fecha nueve de setiembre de dos mil cuatro; y, **2)** La nulidad de la escritura pública, de seis de abril de dos mil once. **Ordenó la cancelación** de la inscripción de la escritura pública de fecha de seis de abril de dos mil once, otorgada por el juez del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte, ingresado bajo el título Nro. 2011- 8979 e inscrito en la partida electrónica Nro. 11021862 del registro de predio de la Oficina Registral de Madre de Dios.

B) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Julio Chirinos Nina, contra Miryam Melissa Alderete Villarroel y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y *los devolvieron*. Interviene como ponente el juez supremo, señor **Florián Vigo**.

SS.

ARANDA RODRIGUEZ

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

FLORIÁN VIGO

Ec/mam.