



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

*Sumilla: La demandante no tiene certeza de las alegaciones que afirma en relación a que el codemandado Juan Fernando Toro Canevaro tenía conocimiento de los hechos materia del Expediente N.º 052-2013-0-1603-JM-CI-01 a la fecha de la celebración del contrato de compraventa cuya nulidad se pretende, en consecuencia, no se puede concluir que haya existido un acuerdo simulatorio al respecto.*

Lima, veinticuatro de enero de dos mil veintitrés

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE  
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-----**

**VISTA;** la causa número veintiún mil quinientos siete guion dos mil veintiuno, con los acompañados; en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, ante esta Sala Suprema integrada por los señores Jueces Supremos Ampudia Herrera – Presidenta, Cartolin Pastor, Linares San Román, Llap Unchon y Corante Morales; y producida la votación con arreglo a ley, emite la presente sentencia.

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante, **Raquel Esperanza Castañeda Pereira de Licera**, de fecha tres de agosto de dos mil veinte, a fojas mil cuarenta y nueve del expediente principal, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cincuenta y tres de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, obrante a fojas mil veintiocho de la causa principal, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que **revocó** la sentencia en el extremo apelado que se sentenció **fundada** la demanda tramitada en el **Expediente N.º 00223-2013-0-1603-JM-CI-01** sobre nulidad de acto jurídico, **nulo** el acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública N.º 1140 del diez de junio de dos mil trece, otorgada por Sol Nelly Suing Farfán a favor de Juan Fernando Toro Canevaro, y la cancelación del Asiento Registral C00002 inscrito en la Partida Registral N.º 04006479, de la sección especial de predios rurales de la Oficina Registral



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

de Chepén; y, **reformándola**, en ese extremo se declara **infundada la demanda** tramitada en el **Expediente N.° 0223-2013-0-1603-JM-CI-01** . En los seguidos por la recurrente con Juan Fernando Toro Canevaro y otros, sobre nulidad de acto jurídico.

**II. CAUSALES DEL RECURSO DECLARADAS PROCEDENTES**

Esta Sala Suprema mediante resolución expedida el ocho de agosto de dos mil veintidós, obrante a fojas ciento cincuenta y seis del cuaderno de casación, declaró procedente el recurso por las siguientes causales:

**i) Infracción normativa de los artículos 190 y 201 del Código Civil.** Alega que, el acto jurídico materia del proceso adolece de simulación absoluta ya que la demandada Sol Nelly Suing Farfán ocultó la validez de la compraventa de fecha cinco de octubre de dos mil cuatro, porque sabía que la firma de la recurrente era falsificada, concordante con la pericia grafotécnica que concluye que la firma no proviene de su puño gráfico, pericia que no ha sido tachada ni rectificadas. Agrega que, el codemandado Juan Fernando Toro Canevaro sabía de la irregularidad de la firma falsificada, por lo que ha fingido la venta, aunado al grado de amistad entre este y Sol Nelly Suing Farfán. Añade que, la pericia valorativa del predio La Huerta concluye que el precio de la transferencia no era real, no habiéndose demostrado la publicidad de la venta, hablada o escrita ni documento sobre dicha publicidad. Sostiene además que, como no se publicó la venta, al parecer, ya había un acuerdo, por consiguiente, no era legítima o real la venta del predio. Indica además que, la pericia o informe de grafotecnia que determinó que la firma falsificada, quedó consentida, propiciando la simulación absoluta conforme al artículo 190 del Código Civil y vicio de la voluntad, de acuerdo al artículo 201 del Código precitado, por lo tanto, nula la compraventa contenida en la Escritura Pública N.° 1097 del veintidós de septiembre de dos mil cuatro a favor de Sol Nelly Suing Farfán, y por ende, nula la compraventa contenida en la Escritura Pública N.° 1140 del diez de junio de dos mil trece, a favor de Juan Fernando Toro Canevaro.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

**ii) Infracción normativa de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.**

Sostiene que el litisconsorte necesario pasivo Juan Fernando Toro Canevaro ya tenía pleno conocimiento que en el Expediente N.º 00052-2003 se tramitaba la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 1097, por vicios procesales en el mencionado instrumento público, pese a ello, compró la propiedad luego de la pericia grafotécnica, por tanto su compra es ilícita, sino hubiera iniciado una demanda de rescisión de contrato. Añade que, en cuanto a la posesión del predio materia del proceso, si bien es cierto el litisconsorte necesario pasivo se encuentra en posesión del predio, también lo es que la demandante estaba en posesión de su predio, pero este instituto no se ventila en este tipo de procesos.

**III. ANTECEDENTES**

**Acumulación de procesos**

A efectos de determinar si en el caso concreto se ha incurrido o no en las infracciones normativas denunciadas por la parte recurrente, resulta menester tener presente que mediante resolución número veintitrés, obrante a fojas ochocientos treinta y tres de autos, se declaró **fundada la solicitud de acumulación**, en consecuencia, **se acumularon los procesos N.º 52-2013 y N.º 223-2013**, seguidos entre las mismas partes, sobre nulidad de actos jurídicos y cancelación de asientos registrales, debiendo realizarse un breve recuento de las principales actuaciones procesales en ambos procesos acumulados:

**1. Demanda (Expediente N.º 0052-2013-0-1603-JM-CI-0 1)**

Por escrito de fecha cinco de marzo de dos mil trece, obrante a fojas sesenta y dos a sesenta y siete, subsanada a fojas setenta y tres y setenta y cuatro, **Raquel Esperanza Castañeda Pereira de Licera** interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra **Sol Nelly Suing Farfán** y **Luis Ladislao Licera Murillo**, solicitando lo siguiente: *i) Pretensión principal*: se declare la nulidad del



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

acto jurídico de compraventa, y en consecuencia, se declare nulo el documento que lo contiene, Escritura Pública N.º 1097 del veintidós de septiembre de dos mil cuatro, presuntamente celebrado en la Notaría de la Dra. Isabel Cerna Rodríguez, supuestamente por la recurrente y su cónyuge a favor de Sol Nelly Suing Farfán, respecto del predio rústico denominado “La Huerta” de U.C. 7427 hasta por la suma de treinta mil con 00/100 soles (S/ 30,000.00), basándose en las causales de falta de manifestación de voluntad, fin ilícito y atentado contra el orden público y las buenas costumbres. **ii) Pretensiones accesorias**: solicita se declare la nulidad del Asiento Registral C0001 de la Partida Registral 04006479 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén; y, el pago de costas y costos del proceso.

El sustento de la demanda es el siguiente: **i)** Como consta en la Ficha 1177-SE y partida registral 04006479 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chepén, específicamente en los asientos c.2 y c.3, fue propietaria del predio rústico denominado “La Huerta”, identificado con U.C. 7427 de un área de 2.93 has., terreno que lo adquirió con su esposo Luis Ladislao Licera Murillo. **ii)** Su esposo tenía una deuda con la demandada Sol Nelly Suing Farfán por la suma de ocho mil con 00/100 soles (S/ 8,000.00), motivo por el cual dejó como garantía la escritura del terreno, hasta que el veintidós de septiembre de dos mil cuatro, la demandada lo obligó para que firmara la escritura de compraventa del predio rústico “La Huerta”, y; aprovechando su estado de ebriedad, lo llevaron a la Notaría Cerna Rodríguez, haciéndolo firmar la escritura de compraventa. **iii)** Antes y después del mes de septiembre de dos mil cuatro, se encontraba en tratamiento de cáncer de tiroides derecha, siendo intervenida en el Hospital “Edgardo Rebagliati” conforme consta en los documentos que aporta, siendo falso que haya concurrido a la Notaría citada a suscribir la escritura pública de compraventa, habiéndose falsificado su firma y huella digital con la finalidad de obtener provecho económico, la demandada en contubernio con la Notaría. **iv)** Posteriormente se dio con la sorpresa que su predio se encontraba inscrito a nombre de la demandada Sol Nelly Suing Farfán, por lo que al haberse falsificado su firma, conforme lo demuestra con la



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

pericia grafotécnica que adjunta, se deduce la falta de manifestación de voluntad, por no haber sido quien suscribió el acto jurídico materia de nulidad.

**Contestación de la demanda de Luis Ladislao Licero Murillo**

Por escrito de fecha siete de mayo de dos mil trece, obrante a fojas ochenta y cinco de autos, Luis Ladislao Licera Murillo contesta la demanda sosteniendo que lo que afirma la demandante en el sentido que adquirieron el predio rústico denominado La Huerta que obra inscrito en la Ficha 1177-SE y Partida Registral N.º 04006479 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chepén, es cierto, siendo que el día veintidós de septiembre de dos mil cuatro, la señora Sol Nelly Suing Farfán lo obligó a suscribir una escritura pública de compraventa del citado predio, llevándolo a la Notaría de la Dra. Isabel Cerna Rodríguez, encontrándose en estado de ebriedad y aprovechándose de la depresión que venía sufriendo por la delicada situación de salud de su esposa. Asimismo, afirma que su esposa nunca tuvo conocimiento de la Escritura Pública N.º 1097, habiéndose falsificado su firma.

**Contestación de la demanda de Sol Nelly Suing Farfán**

Mediante escrito de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cuarenta, Sol Nelly Suing Farfán contesta la demanda sosteniendo lo siguiente: *i)* La demandante alega que el contrato de compraventa fue suscrito por su esposo con intimidación (acoso – obligado) lo que denotaría el vicio de la voluntad, causal de anulabilidad del acto jurídico, por lo que la demanda deviene en improcedente por falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio. *ii)* Del escrito de demanda se advierte que ningún supuesto de hecho sustenta la causal de “fin ilícito, orden público y buenas costumbres”.

**Contestación de la demanda del litisconsorte necesario pasivo Juan Fernando Toro Canevaro**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

Por escrito del veintisiete de enero de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cuarenta y ocho, Juan Fernando Toro Canevaro contesta la demanda alegando lo siguiente: *i)* Los actos jurídicos cuya nulidad se pretende, son estructurales y funcionalmente válidos, por lo que no están inmersos en causal de nulidad o anulabilidad. *ii)* Conforme a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; y el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

**2. Demanda (Expediente N.° 0223-2013-0-1603-JM-CI-0 1)**

Por escrito de fecha veintisiete de agosto de dos mil trece, obrante a fojas quinientos noventa y uno, subsanada a fojas seiscientos doce, **Raquel Esperanza Castañeda Pereira de Licera** interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra **Sol Nelly Suing Farfán** y **Juan Fernando Toro Canevaro**, solicitando lo siguiente: *i)* Pretensión principal: se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrado entre Sol Nelly Suing Farfán con Juan Fernando Toro Canevaro, respecto del predio rústico denominado “La Huerta” con U.C. N.° 7427 hasta por la suma de treinta y seis mil quinientos con 00/100 soles (S/ 36,500.00); y, del documento que lo contiene, Escritura Pública N.° 1140 de fecha diez de junio de dos mil trece, otorgada ante el Notario Dr. Víctor Merino Castillo, por las causales de: fin ilícito, simulación absoluta, y atentado contra el orden público y las buenas costumbres. *ii)* Pretensiones accesorias: solicita se declare la nulidad del Asiento Registral C0002 de la Partida Registral 04006479 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén; y, el pago de costas y costos del proceso.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

Como fundamentos de su demanda, sostiene lo siguiente: *i)* Con fecha cinco de marzo de dos mil trece interpuso demanda sobre nulidad de acto jurídico por falta de manifestación de voluntad en contra de Sol Nelly Suing Farfán, que obra en el Expediente N.° 052-2013. *ii)* Por información de publicidad registral, se ha enterado que la demandada Sol Nelly Suing Farfán, luego de haber sido notificada con la demanda, a fin de evadir su responsabilidad civil, simuló una supuesta venta del predio materia de *litis* con el señor Juan Fernando Toro Canevaro. *iii)* El codemandado Juan Fernando Toro Canevaro adquirió el predio materia de *litis* hasta por la suma de treinta y seis mil quinientos con 00/100 soles (S/ 36,500.00), por medio de la Escritura Pública N.° 1140 del diez de junio de dos mil trece. *iv)* La simulación de la compraventa se realiza luego de haber sido notificada la demandada, por lo que esta figura se puede traducir como una ficción que consiste en la discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna, realizada de común acuerdo entre las partes celebrantes del acto mediante un acuerdo estrictamente simulatorio con el fin de engañar a terceros.

**Contestación de la demanda de Juan Fernando Toro Canevaro**

Por escrito del diez de febrero de dos mil catorce, obrante a fojas seiscientos cincuenta y uno, Juan Fernando Toro Canevaro contesta la demanda alegando lo siguiente: *i)* Los actos jurídicos cuya nulidad se pretende, son estructurales y funcionalmente válidos, por lo que no están inmersos en causal de nulidad o anulabilidad. *ii)* Conforme a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; y el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

**Contestación de la demanda de Sol Nelly Suing Farfán**

Mediante escrito de fecha diez de febrero de dos mil catorce, obrante a fojas seiscientos cincuenta y nueve, Sol Nelly Suing Farfán contesta la demanda sosteniendo lo siguiente: *i)* Se pretende la nulidad del acto jurídico de compraventa del predio rústico, alegando que el precio de venta no se condice con el valor real del mismo, sin embargo, ello no se ajusta a la verdad. *ii)* Del escrito de demanda se advierte que ningún supuesto de hecho sustenta la causal de “fin ilícito, orden público y buenas costumbres”.

**Sentencia de primera instancia**

La sentencia expedida mediante la resolución cuarenta y tres de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, obrante de fojas novecientos cinco, resolvió lo siguiente: “**1. FUNDADA LA DEMANDA** tramitada en el **EXPEDIENTE N.° 00052-2013-0-1603-JM-CI-01**, sobre **NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO** interpuesta por **RAQUEL ESPERANZA CASTAÑEDA PEREIRA DE LICERA** contra los demandados **LUIS LADISLAO LICERA MURILLO, SOL NELLY SUING FARFÁN** y el litisconsorte necesario pasivo **JUAN FERNANDO TORO CANEVARO**, en consecuencia, **DECLARO: 1.1. NULO** el acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública N.° 1097 del 22 de setiembre de 2004, otorgado ante la Notaría Pública de Chepén Isabe Cerna Rodríguez, por Raquel Esperanza Castañeda Pereira de Licera y Luis Ladislao Licera Murillo a favor de Sol Nelly Suing Farfán, y el documento que lo contiene. **1.2. CANCÉLESE** el **ASIENTO C00001** inscrito en la Partida Registral 04006479, de la sección especial de predios rurales de la Oficina Registral de Chepén. **2. FUNDADA LA DEMANDA** tramitada en el **EXPEDIENTE N.° 00223-2013-0-1603-JM-CI-01**, sobre **NULIDAD DE ACTO JURIDICO** interpuesta por **RAQUEL ESPERANZA CASTAÑEDA PEREIRA DE LICERA** contra **SOL NELLY SUING FARFÁN** y **JUAN FERNANDO TORO CANEVARO**, en consecuencia, **DECLARO: 2.1. NULO** el acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública N.° 1 140 del 10 de junio de 2013, otorgada ante Notario de Chepén Víctor Merino Castillo por Sol Nelly





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

*Suing Farfán a favor de Juan Fernando Toro Canevaro, y el documento que lo contiene. 2.2. CANCELÉSE el ASIENTO C00002 inscrito en la Partida Registral 04006479, de la sección especial de predios rurales de la Oficina Registral de Chepén.*

De forma concreta el sustento es el siguiente: *i)* Respecto al **Expediente N.° 00052-2013-0-1603-JM-CI-01** se configura la causal prescrita en el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil, al no haber existido manifestación de voluntad alguna de la ahora demandante Raquel Esperanza Castañeda Pereira para transferir vía compraventa a favor de la codemandada Sol Nelly Suing Farfán, el predio rústico denominado “La Huerta” pues conforme a la conclusión arribada en el informe pericial admitido y actuado en el proceso, la firma que aparece consignada en la Escritura Pública N.° 1097 de compraventa del veintidós de septiembre de dos mil cuatro, no le corresponde a la demandante, con lo cual nos encontramos frente a la ausencia de manifestación de voluntad; configurándose, a su vez, las causales prescritas en los incisos 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil, al tratarse de un acto jurídico celebrado con un fin ilícito, contrario a las normas imperativas o a las buenas costumbres, al incurrir en un supuesto fraude a la ley y contraria a una norma imperativa que le interesa al orden público. *ii)* Respecto al **Expediente N.° 00223-2013-0-1603-JM-CI-01**, se configura la causal prescrita en el inciso 5 del artículo 219 del Código Civil de simulación absoluta, por cuanto ninguno de los codemandados, además de ofrecer las mismas documentales que la demandante, han presentado medio probatorio idóneo, pertinente y útil con los cuales acrediten que hayan tenido voluntad de quedar jurídicamente vinculados al acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública N.° 1140 del diez de junio de dos mil trece, pues en ningún extremo de sus contestaciones han expuesto y acreditado el modo en que el codemandado Toro Canevaro ha efectivizado los atributos que como nuevo propietario le correspondería ejercer sobre el predio sub Litis. *iii)* Teniéndose en cuenta que el contrato de compraventa del diez de junio de dos mil trece ha sido celebrado luego de interpuesta la demanda (cinco de marzo de dos mil trece), tramitada en el Expediente N.° 052-2013, y



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

habiéndose determinado que nos encontramos frente a un acto jurídico investido de simulación absoluta, es de concluir que su celebración tuvo como única finalidad perjudicar a la ahora demandante, por lo que se trata de un acto jurídico con fin ilícito, y contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, configurándose las causales de los incisos 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil. *iv*) Si bien es cierto el demandado Juan Fernando Toro Canevaro alega que le resulta aplicable el principio de la buena fe registral contemplada en el artículo 2014 del Código Civil, sin embargo, al constituirse en una presunción *iuris tantum*, no resulta absoluto, por lo que la sola aplicación formal del citado principio, significará convalidar la posible existencia de un acto delictuoso en la celebración de un documento público, al haberse establecido que en la Escritura Pública N.º 1097 existe una firma que no corresponde a la demandante.

**Sentencia de Vista**

La Sala Superior, mediante sentencia de vista contenida en la resolución número cincuenta y tres, de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, obrante a fojas mil veintiocho, resuelve lo siguiente: **REVOCAR** la Sentencia contenida en la Resolución número **CUARENTA Y TRES**, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve (de folios novecientos cinco a novecientos veintidós) **en el extremo apelado** que se **SENTENCIÓ** declarando: **FUNDADA LA DEMANDA** tramitada en el **EXPEDIENTE N.º 00223-2013-0-1603-JM-CI-01** sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO** interpuesta por **RAQUEL ESPERANZA CASTAÑEDA PEREIRA DE LICERA** contra **SOL NELLY SUING FARFÁN** y **JUAN FERNANDO TORO CANEVARO**; en consecuencia, **DECLARA**: 1. **NULO** el acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública N.º 1140 del 10 de junio de 2013, otorgada ante Notario de Chepén Víctor Merino Castillo por Sol Nelly Suing Farfán a favor de Juan Fernando Toro Canevaro, y el documento que lo contiene. 2. **LA CANCELACIÓN** del **ASIENTO C00002** inscrito en la Partida Registral 04006479, de la sección especial de predios rurales de la Oficina Registral de Chepén; y **REFORMÁNDOLA** en ese extremo, **SE DECLARA: INFUNDADA** la demanda tramitada en el



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

**EXPEDIENTE N.° 00223-2013-0-1603-JM-CI-01 sobre NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO interpuesta por RAQUEL ESPERANZA CASTAÑEDA PEREIRA DE LICERA contra SOL NELLY SUING FARFÁN y JUAN FERNANDO TORO CANEVARO.**

El sustento es el siguiente: *i)* Conforme al Informe Pericial de fojas setecientos cuarenta y siete a setecientos cincuenta, en la inspección realizada al predio el ocho de febrero de dos mil dieciséis, se observó que la totalidad del predio se encontraba instalado con cultivo de arroz recientemente trasplantado, el mismo que había sido instalado y conducido por el demandado, y que este se encontraba en posesión, por lo que se evidencia que el bien ha salido de la esfera de dominio de la vendedora. *ii)* Si bien el acto jurídico de compraventa ha sido celebrado luego de interpuesta la demanda recaída en el Expediente N.° 052-2013-0-1603-JM-CI-01, ello no implica necesariamente que, en lo que respecta al comprador Juan Fernando Toro Canevaro, no haya tenido la intención de quedar jurídicamente vinculado, y haya tenido la intención de fingir la celebración de un negocio aparente para perjudicar a la demandante, máxime si el bien submateria se encontraba como propiedad de la vendedora, no acreditándose que el demandado haya tenido la posibilidad de saber la existencia de la demanda incoada, y tampoco se ha acreditado la existencia de familiaridad, parentesco o amistad entre los contratantes. *iii)* Si bien el precio pagado por el bien no se condice con el valor real del mismo, debe tenerse en cuenta que el pago notoriamente inferior no es suficiente, por sí mismo, para acreditar la simulación, ya que no existe norma que establezca un parámetro de precio de venta que obligue al vendedor; asimismo, la tasación comercial del informe pericial es del doce de febrero de dos mil dieciséis, esto es, tres años después de efectuada la compraventa del diez de junio de dos mil trece. *iv)* La presunción de buena fe del tercer adquirente es *iuris tantum*, es decir, admite prueba en contrario, y por consiguiente, la carga de la prueba se invierte, pues quien debe acreditar la mala fe del tercer adquirente es la actora, siendo que en el presente caso no se ha acreditado la mala fe del codemandado Juan Fernando Toro Canevaro.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

**IV. CONSIDERANDO**

**Primero. DELIMITACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO CASATORIO**

En el caso de autos, ha quedado acreditado que la Escritura Pública N.° 1097 de compraventa del veintidós de septiembre de dos mil cuatro del predio rústico “La Huerta”, otorgado ante la Notaría de Chepén Isabel Cerna Rodríguez, por la demandante Raquel Esperanza Castañeda Pereira de Licera y Luis Ladislao Licera Murillo, a favor de la demandada Sol Nelly Suing Farfán, se encuentra viciada de nulidad por las causales establecidas en los incisos 1, 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil, motivo por el cual el juzgado de primera instancia, en el **Expediente N.° 00052-2013-0-1603-JM-CI-01** declaró la nulidad del acto jurídico recaído en la citada Escritura Pública N.° 1097 y el documento que lo contiene, así como ordena la cancelación del Asiento Registral C00001 inscrito en la Partida Registral N.° 04006479; extremo que no ha sido impugnado por las partes en conflicto, adquiriendo la calidad de cosa juzgada.

En ese sentido, es oportuno anotar que las causales que fueron declaradas procedentes se generaron como consecuencia del conflicto recaído en el **Expediente N.° 00223-2013-0-1603-JM-CI-01**, por lo que corresponde determinar si debe declararse la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.° 1140 de compraventa del diez de junio de dos mil trece, celebrada entre Sol Nelly Suing Farfán a favor de Juan Fernando Toro Canevaro, respecto del predio rústico denominado “La Huerta” con U.C. N.° 7427 por la causal de simulación absoluta.

**ANÁLISIS DE LAS CAUSALES CASATORIAS**

**Segundo. Infracción normativa de los artículos 190 y 201 del Código Civil**

**2.1.** En relación a la infracción anotada, corresponde señalar que las normas citadas establecen lo siguiente:

**Simulación Absoluta**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

“**Artículo 190.-** Por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo.”

Al respecto, el autor Escobar Rozas<sup>1</sup> refiere: “*La norma bajo comentario establece que el negocio que adolece de simulación absoluta es nulo. La razón que fundamenta la posición adoptada por dicha norma hay que encontrarla en la voluntad de las propias partes de no quedar jurídicamente vinculadas por el negocio aparente que celebran*”.

**Requisitos de error**

“**Artículo 201.-** El error es causa de anulación del acto jurídico cuando sea esencial y conocible por la otra parte.”

**2.2.** Sobre el particular, tenemos que la nulidad del acto jurídico por la causal de simulación absoluta se encuentra regulada en el **inciso 5 del artículo 219 del Código Civil**, concordante con el **artículo 190 del mismo Código sustantivo**, la cual está referida a aquella decisión de las partes intervinientes en un acto jurídico de aparentar una realidad que no desean, es decir, celebran un acto aunque no deseen vincularse jurídicamente.

**2.3.** En el presente caso, la recurrente denuncia infracción normativa del artículo 190 del Código Civil, alegando que la Escritura Pública N.º 1140 del diez de junio de mil trece, de compraventa del predio rústico “La Huerta”, materia de controversia, adolece de simulación absoluta debido a que la codemandada Sol Nelly Suing Farfán ocultó la invalidez de la compraventa del cinco de octubre de dos mil cuatro, porque sabía que la firma de la recurrente era falsificada, de acuerdo a la pericia grafotécnica realizada, y el codemandado tenía conocimiento de dicha irregularidad, aunado al grado de amistad existente entre estos.

---

<sup>1</sup> ESCOBAR ROZAS, Freddy. Código Civil Comentado Tomo I, Gaceta Jurídica, Tercera Edición, Lima, 2010, p. 683.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

**2.4.** Del análisis de los actuados se advierte que no existe medio probatorio idóneo que acredite de manera fehaciente la simulación en la celebración de la compraventa materia de nulidad, siendo que las afirmaciones de la demandante no resultan suficientes para amparar una causal de nulidad por simulación absoluta, dado que se refieren a que: **i)** el codemandado Juan Fernando Toro Canevaro sabía de la irregularidad de la firma falsificada, sin embargo, ello no ha sido probado en autos; **ii)** que dicho codemandado tenía grado de amistad con Sol Nelly Suing Farfán, lo cual no acredita la simulación denunciada; **iii)** la pericia valorativa del predio La Huerta concluye que el precio de la transferencia no era real, lo cual tampoco acredita la simulación denunciada. En esta línea, corresponde señalar que deben concurrir otros factores que demuestren la existencia de un acuerdo simulatorio que haya tenido por objeto la celebración de un acto aparente, con el fin de engañar a terceros; máxime si la propia recurrente, en su recurso de casación, ha señalado textualmente lo siguiente “(...) como no se publicó la venta del predio, los demandados, **al parecer**, ya había un acuerdo, por consiguiente no era legítima o real la venta del predio (...)” y “(...) la venta del predio al demandado JUAN FERNANDO TORO CANEVARO, se realizó cuando ya existía el proceso N.º 0052-2013, sobre Nulidad de Acto Jurídico, contra SOL NELLY SUING FARFÁN y el denunciado TORO CANEVARO, **posiblemente** sabía del referido proceso (...)” (resaltado nuestro); de lo cual queda claro que la demandante no tiene certeza de las alegaciones que afirma en relación a que el codemandado Juan Fernando Toro Canevaro tenía conocimiento de los hechos materia del Expediente N.º 052-2013-0-1603-JM-CI-01 a la fecha de la celebración del contrato de compraventa cuya nulidad se pretende, en consecuencia, no se puede concluir que haya existido un acuerdo simulatorio al respecto; y, en relación a la posesión del bien inmueble por el codemandado, lo cual ha sido acreditado con el Informe Pericial de fojas setecientos cuarenta y siete a setecientos cincuenta, la recurrente afirma lo siguiente en su recurso de casación: “si bien es cierto que el demandado Juan Fernando Toro Canevaro, se encuentra en posesión del Predio en cuestión. También es cierto, que la demandante estaba en posesión de su predio: Pero esto, sobre la posesión, no



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

*se ventila en este proceso*”, con lo cual corrobora que el bien materia de *litis* salió de la esfera de dominio de la vendedora, y el comprador viene ejerciendo los derechos que como nuevo propietario le corresponden, por lo que se aprecia que la compraventa materia de la Escritura Pública N.º 1140 del diez de junio de mil trece se ha materializado con la entrega de la posesión del inmueble en cuestión.

**2.5.** Por lo expuesto, se concluye que en el caso de autos, no se ha logrado acreditar con medios probatorios idóneos la pretensión referida a la declaratoria de nulidad del acto jurídico por simulación absoluta de la Escritura Pública N.º 1140 de compraventa de fecha diez de junio de dos mil trece, pues los argumentos de la demandante solo constituyen meras alegaciones sin sustento probatorio, por lo que la causal de infracción normativa del artículo 190 del Código Civil deviene en **infundada**.

**2.6.** En cuanto a la infracción normativa del artículo 201 del Código Civil, la recurrente alega que existiría “error”, consistente en la firma falsa de la Escritura Pública N.º 1097 de compraventa de fecha veintidós de septiembre de dos mil cuatro, del cual tenía conocimiento la codemandada Sol Nelly Suing Farfán.

**2.7.** Al respecto, es menester precisar que el error, como causal de anulabilidad del acto jurídico, es un vicio de la voluntad que consiste en que el contratante emite una declaración bajo la creencia de un estado de cosas que en la realidad de los hechos no es cierto, o dicho de otra manera “el error como vicio de la voluntad consiste en una falsa representación de la realidad, que actúa como móvil o coeficiente determinante de la declaración de voluntad, afectando el mismo proceso de formación de la voluntad correctamente declarada”.<sup>2</sup>

**2.8.** En el presente caso, conforme a los puntos controvertidos y lo resuelto por las instancias de mérito, el hecho controvertido se circunscribe en determinar si el acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública del diez de

---

<sup>2</sup> Definición que corresponde a: TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Lima: Grijley. Primera Edición 2002. Pág. 360





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

junio de dos mil trece, se encuentra viciado por causales de nulidad previstas en el artículo 219 del Código Civil, o si dicho acto jurídico resulta válido al haberse celebrado observando los requisitos de validez del artículo 140 del citado cuerpo normativo, no siendo materia de debate la causal de anulabilidad del acto jurídico por error como vicio de la voluntad, recogido en el citado artículo 201 del Código Civil, por lo que al tratarse de dos supuestos de distinta naturaleza, la norma cuya infracción denuncia la recurrente resulta impertinente para la solución del caso en concreto, deviniendo en **infundada** dicha causal.

**Tercero. Infracción normativa de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil**

**3.1.** Las citadas normas establecen lo siguiente:

**Principio de legitimación**

“**Artículo 2013.-** El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

**Principio de Buena Fe Registral**

“**Artículo 2014.-** El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”

**3.2.** De la revisión de autos, se aprecia que a fojas quinientos noventa y ocho a seiscientos dos, obra la copia literal de la Partida N.° 04006479 del predio denominado “La Huerta”, con U.C. N.° 7427 de 2.93 h as., distrito de Pacanga, provincia de Chepén, departamento de La Libertad, en cuyo Asiento C00002 del doce de junio de dos mil trece, aparece inscrita la compraventa materia de nulidad en el presente caso, mediante la cual el codemandado Juan Fernando Toro Canevaro adquirió en propiedad el predio inscrito en dicha partida registral, de su anterior propietaria (Sol Nelly Suing Farfán) por el precio de treinta y seis mil quinientos con 00/100 soles (S/ 36,500.00), mediante Escritura Pública N.° 1140 de fecha diez de junio de dos mil trece, otorgada ante notario de Chepén Dr. Víctor Merino Castillo.

**3.3.** Sobre el **principio de legitimación** establecido en el citado artículo 2013 del Código Civil, dicha norma establece una presunción relativa (presunción *iuris tantum*) de exactitud de los asientos registrales, en el sentido que se presumen ciertos y producen todos sus efectos mientras no se rectifique por la autoridad administrativa o no se declare su invalidez por los órganos judiciales o arbitrales, salvo prueba en contrario, en consecuencia, al advertirse que el codemandado Juan Fernando Toro Canevaro, adquirió el predio materia de *litis* mediante escritura pública de compraventa a su favor, de quien aparecía registralmente como propietaria del bien en la Partida Registral N.° 04006479, al diez de junio de dos mil trece, dicha transferencia se encontraba amparada bajo dicho principio registral, tal como lo ha establecido la Sala Superior en la sentencia recurrida, por lo que la causal denunciada deviene en **infundada**.

**3.4.** En cuanto al **principio de la Buena Fe Registral** recogido en el artículo 2014 del Código Civil, este puede definirse como aquel en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, sin



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

que ello pueda afectar, en principio, las mutaciones jurídicas que puedan producirse, mientras haya actuado de buena fe.

**3.5.** El Tribunal Constitucional<sup>3</sup> ha establecido que, a efectos de tutelar al tercero de buena fe pública registral, es necesario que aquel haya: (i) realizado una adquisición a título oneroso; (ii) revisado los asientos registrales y títulos archivados que sustenten su transferencia; (iii) desconocido la inexactitud del registro; (iv) inscrito su titularidad en los Registros Públicos; y (v) actuado de buena fe desde la celebración del acto jurídico hasta su inscripción.

**3.6.** Teniendo en cuenta lo glosado precedentemente, tenemos que si bien a la fecha de la compraventa del predio rústico materia de *litis*, celebrada entre los codemandados Juan Fernando Toro Canevaro y Sol Nelly Suing Farfán, ya se encontraba en trámite el Expediente N.º 00052-2013- 01603-JM-CI-01, sin embargo, no se encuentra acreditado que el comprador tenía conocimiento del mismo.

**3.7.** En ese sentido, tal como lo ha establecido la Sala Superior, la actora no ha acreditado la mala fe del codemandado Juan Fernando Toro Canevaro, ello debido a que compró de quien aparecía en los registros como propietaria, y sin que se advierta alguna inscripción que pueda generar indicio de algún hecho controvertido respecto del bien inmueble. De igual forma, en cuanto a lo afirmado por la actora que existiría un grado de amistad entre los contratantes, cabe señalar que, respecto a dicho argumento, no ha presentado medios probatorios que sirvan para demostrarlo, quedando en meras declaraciones sin sustento alguno; tanto más si como se ha precisado en el considerando 2.4. de la presente ejecutoria, las aseveraciones de la recurrente en su recurso de casación denotan falta de convicción sobre los hechos alegados.

**3.8.** En ese orden de ideas, este Tribunal Supremo no aprecia que la Sala Superior haya infringido los artículos 190 y 201 del Código Civil, así como

---

<sup>3</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N.º 00018-2015-PI/TC de fecha 30 de junio de 2020.



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 21507-2021**  
**LA LIBERTAD**

tampoco los artículos 2013 y 2014 del mismo Código sustantivo, por lo tanto, el recurso de casación debe ser **desestimado**.

**V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, y de conformidad con lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha tres de agosto de dos mil veinte, obrante a fojas mil cuarenta y nueve, interpuesto por la demandante **Raquel Esperanza Castañeda Pereira de Licera**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cincuenta y tres de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, obrante a fojas mil veintiocho; en los seguidos por la recurrente Raquel Esperanza Castañeda Pereira de Licera con Juan Fernando Toro Canevaro y otros, sobre nulidad de acto jurídico y otros; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, conforme a ley; y los devolvieron. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Linares San Román.**

**S.S.**

**AMPUDIA HERRERA**

**CARTOLIN PASTOR**

**LINARES SAN ROMÁN**

**LLAP UNCHON**

**CORANTE MORALES**

Sfrl/spa