



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

**CASACIÓN 2713-2016  
JUNÍN  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**Sumilla:** La decisión adoptada por la Sala Superior se encuentra arreglada a ley. Si bien la parte recurrente sostiene que es el verdadero propietario al tener su derecho inscrito, al encontramos ante un supuesto de concurrencia de acreedores conforme al artículo 1135 del Código Civil; es decir, cuando se presente una pluralidad de acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se debe preferir al acreedor de buena fe. En el presente caso, se estableció la actuación de mala fe del segundo comprador, al determinarse su activa participación y por lo tanto pleno conocimiento de la primera transferencia realizada, advirtiéndose un ánimo de despojo al verdadero propietario contenido en la primera compraventa.

Lima, veintisiete de abril  
de dos mil dieciocho.-

**SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista en audiencia pública de la presente fecha la causa número dos mil setecientos trece - dos mil dieciséis; y producida la votación conforme a ley, se procede a emitir la siguiente sentencia: -----  
-----

**I. MATERIA DEL RECURSO:** -----  
----

Se trata del recurso del recurso el recurso de casación interpuesto por Gregorio Redondo Bautista y Teresa Marlene Mucha Solano a fojas doscientos cuarenta, contra la sentencia de vista de fojas doscientos veintisiete, de fecha siete de abril de dos mil dos mil dieciséis, emitida por la Segunda Sala Mixta y Liquidadora de La Merced de la Corte Superior de Justicia de Junín, que confirmó la sentencia apelada de fojas ciento setenta y dos, de fecha cinco de octubre de dos mil quince, que declaró fundada la demanda de Nulidad de Acto



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

**CASACIÓN 2713-2016  
JUNÍN  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Jurídico, Cancelación de Asiento Registral y Reivindicación. -----  
-----

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** -----  
-----

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha **cuatro de julio de dos mil diecisiete**, declaró la procedencia del recurso de casación de Gregorio Redondo Bautista y Teresa Marlene Mucha Solano por las siguientes causales: **a) Infracción normativa de carácter material de los artículos 1135 y 1529 del Código Civil**, señala que la parte recurrente ha adquirido el bien inmueble, materia de litis, en calidad de donación, la misma que, de conformidad con el artículo 1621 del Código Civil, cuyo efecto es ser propietario del bien donado. Es materia de análisis determinar si la compra de fecha seis de setiembre de mil novecientos noventa, tiene validez de compraventa y si tiene prevalencia por cuanto el vendedor no tiene la calidad de propietario del bien; **b) Infracción normativa de carácter procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil**, señala que se ha ofrecido como medio probatorio la minuta de compraventa de fecha seis de setiembre de mil novecientos noventa con firmas legalizadas el veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, en la cual solo obran como vendedor José Sollier Gómez en su condición de Presidente de Administración y como comprador Wilder Miguel Cáceres Casafranca, mas no el recurrente, quien no figura como vendedor; y, aún, en el caso que fuera cierta la participación del recurrente, a pesar de que prestara consentimiento o participación en dicho documento, no le da la categoría de vendedor. El que ha efectuado la compraventa es la Cooperativa, quien no era propietario en aquella fecha.-----  
-----



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

**CASACIÓN 2713-2016  
JUNÍN  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**III. CONSIDERANDO: -----**

----

**PRIMERO.-** Habiendo declarado este Supremo Tribunal, la procedencia del recurso de casación, por la causal procesal, resulta pertinente que el examen de la resolución recurrida se efectúe a fin de verificar si el razonamiento efectuado por el órgano de mérito se encuentran dentro de los parámetros regulados por el debido proceso; y, acorde a lo regulado por los artículos 50° inciso 6 del Código Procesal Civil y 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial *“Los magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia”*; así como, el derecho de defensa que le atañe a la impugnante. -----  
-----

**SEGUNDO.- Antecedentes**

**1.1. Demanda:** Con fecha seis de enero de dos mil catorce, a fojas ocho y subsanada a fojas diecinueve, Timoteo Martín Bautista Torres interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra Gregorio Redondo Bautista, Teresa Marlene Mucha Solano y Cooperativa Agraria “José Carlos Mariátegui Ltda.” (representada por Francisco Orlando Maldonado Oré), pretendiendo lo siguiente: **Pretensión Principal.-** Nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Adjudicación de Bien Inmueble de fecha diecisiete de octubre de dos mil siete; **Pretensión Accesorio.-** La cancelación de la inscripción efectuada en la Partida N° 11055714, Asiento C00001 de la Zona Registral N° VIII- Sede Huancayo- Oficina Registral Selva Central; y, **Segunda Pretensión Principal.-** La reivindicación del bien inmueble signado como Lote N° 12B- Manzana “E” de una extensión de ciento sesenta y siete punto ochenta metros cuadrados (167.80 m<sup>2</sup>), ubicado en la Urbanización Cooperativa José



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

**CASACIÓN 2713-2016  
JUNÍN  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Carlos Mariátegui- Sector San Carlos, La Merced, Chanchamayo.-----

-----

La demandante argumenta que la Cooperativa Agraria José Carlos Mariátegui, propietaria de la Urbanización José Carlos Mariátegui transfirió en calidad de compraventa al señor Wilder Miguel Cáceres Casafranca, un predio urbano signado como Lote N° 12B-Manzana “E” de la Urbanización José Carlos Mariátegui con fecha seis de junio de mil novecientos noventa. Posteriormente Wilder Miguel Cáceres Casafranca transfiere a Timoteo Martín Bautista Torres en calidad de compraventa el lote señalado, mediante “Contrato Privado de Compra - Venta de Lote Urbano” de fecha dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y siete. Sin embargo, señala que posteriormente, mediante Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha diez de junio de dos mil dos, la Asamblea General desconoce la transferencia realizada a favor del comprador primigenio Wilder Miguel Cáceres Casafranca, procediendo a disponer la propiedad a terceros, indicando que dicho acto realizado por los codemandados es nulo por las causales previstas en el artículo 219° inciso 1) y 4) del Código Civil.

**1.2. Contestación:** Los codemandados Gregorio Redondo Bautista y Teresa Marlene Mucha Solano proceden a contestar la demanda mediante escrito de fecha veintidós de julio de dos mil catorce, obrante a fojas ciento cinco, indicando que la Cooperativa Agraria José Carlos Mariátegui Limitada en su condición de propietaria, en Asamblea General Extraordinaria de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, acordó la distribución y transferencia de lotes de terreno urbano por donación, a favor de cada uno de los socios y trabajadores, otorgándole el Lote N° 12-Manzana “E” de la Urbanización José Carlos Mariátegui Limitada mediante minuta de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa, obrante a fojas sesenta y cinco. Respecto a dicho predio se señala que el mismo fue formalizado mediante la Resolución Gerencial N° 028/2007/GDUR/MPCH, de fecha



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

**CASACIÓN 2713-2016  
JUNÍN  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

diecisiete de mayo de dos mil siete, obrante a fojas sesenta y ocho, ratificada mediante Resolución Gerencial N° 085/2010/MPCH de fecha diez de noviembre de dos mil diez, obrante a fojas setenta y cuatro, emitida por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, la cual ratifica la aprobación de la independización del referido predio; asimismo, la subdivisión respecto al Sub Lote 12-B de ciento sesenta y siete punto ochenta metros cuadrados (167.80 m<sup>2</sup>), se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 11055714, Rubro N° C00001 a nombre de la referida cooperativa, obrante a fojas tres. Posteriormente, mediante Escritura Pública de fecha diecisiete de octubre de dos mil siete, obrante a fojas sesenta y ocho, el lote fue transferido a los codemandados, toda vez que no había impedimento al encontrarse libre, siendo ocupado de forma pacífica y permanente. Respecto a la codemandada Cooperativa Agraria José Carlos Mariátegui Limitada, representada por su presidente Francisco Orlando Maldonado Oré, contesta la demanda mediante escrito de fecha veintidós de julio del dos mil catorce obrante a fojas ciento treinta y dos, indicando que otorgó en donación el predio a los codemandados mediante escritura pública de fecha diecisiete de octubre de dos mil siete, la cual no adolece de ninguna causal de nulidad porque se otorgó con la manifestación de la voluntad y consentimiento de ambas partes.-----

**1.3. Sentencia de Primera Instancia:** Se procedió a emitir sentencia de primera instancia por el Juzgado Especializado en lo Civil de la Merced – Chanchamayo, contenida en la resolución número ocho de fecha cinco de octubre de dos mil quince, obrante a fojas ciento setenta y dos, la cual señala que nos encontramos frente al caso de la múltiple enajenación del mismo inmueble por parte del mismo enajenante, indicando que los adquirentes del mismo inmueble, ostentan cada uno un acto jurídico que les respalda; sin embargo, el juzgador resalta que la celebración de dichos actos debieron efectuarse en estricta observancia de la buena fe y la mayor seguridad jurídica



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

**CASACIÓN 2713-2016  
JUNÍN  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

del derecho que les corresponde. En el presente caso, señala que el artículo 1135 del Código Civil<sup>1</sup>, debe aplicarse con prevalencia sobre el artículo 949 del Código Civil<sup>2</sup>, toda vez que al encontrarse frente a pretensiones que versan sobre conflictos derivados de los casos de la múltiple enajenación del mismo inmueble por parte del mismo enajenante, la resolución del conflicto, ya sea de la nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, reivindicación, ineficacia, oponibilidad o cualquier otra pretensión, requiere que se pruebe la mala fe del segundo comprador, en tanto no sea así, su buena fe se presume. Que, se indica que el contrato de compraventa de fecha seis de setiembre de mil novecientos noventa, celebrado entre la Cooperativa Agraria José Carlos Mariátegui Ltda. y Wilder Miguel Cáceres Casafranca, no fue materia de tacha, ni han ofrecido la actuación de pericia grafotécnica que pruebe que la firma sea falsificada, por lo que goza de plenos efectos probatorios. En ese sentido, sobre la adjudicación por donación de fecha diecisiete de octubre de dos mil siete, otorgada por la misma cooperativa a favor de Gregorio Redondo Bautista y Teresa Marlene Mucha Solano, corresponde verificar la buena o mala fe de éstos últimos contratantes, en cuanto si obraron de buena fe, por aplicación del artículo 1135 del Código Civil, se entiende que la transferencia en virtud a la primera compraventa no ha operado. El juzgado señala que, del contrato de compraventa del Lote 12B-Manzana “E”, obrante a fojas dieciséis, por el cual la Cooperativa demandada otorgó en compraventa a favor de Wilder Miguel Cáceres Casafranca, en su cláusula cuarta se lee: *“El precio de venta del terreno materia de ésta transferencia pactada con el Comprador es CUATROCIENTOS MILLONES DE INTIS (11.400’000,000.00), cantidad que la Vendedora por intermedio de sus representantes legales recibe del Comprador*

---

<sup>1</sup> **Concurrencia de acreedores de bien inmueble**

**Artículo 1135º.-** Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

<sup>2</sup> **Transferencia de propiedad de bien inmueble**

**Artículo 949º.-** La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.



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

**CASACIÓN 2713-2016  
JUNÍN  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*y hace entrega en el acto de de suscripción de la presente minuta al Señor GREGORIO REDONDO BAUTISTA, con L.E. No. 20531869, (...) quien declara tener recibido dicha cantidad a su entera y completa satisfacción por haber sido beneficiario del indicado lote de terreno por Donación de la Cooperativa Agraria José Carlos Mariátegui Ltda., según acuerdo de Asamblea General Extraordinaria de socios realizado con fecha 25 de noviembre de 1,989' (sic);* indicándose que en dicho documento aparece una suscripción y huella dactilar, según se indica en el documento, precisamente de Gregorio Redondo Bautista y, a fojas diecisiete, aparece la certificación notarial de su firma, así como del comprador, efectuada con fecha veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y cinco. En ese sentido, concluye que el demandado Gregorio Redondo Bautista tenía pleno conocimiento del contrato de compraventa celebrado, como se reitera, inclusive el dinero de la compraventa lo habría recibido él; ello evidentemente, supone el haberse desprendido lícitamente de la propiedad, tanto la cooperativa como el demandado; en consecuencia, con ello se acredita también que la nueva adjudicación del predio a su favor, ya con fecha diecisiete de octubre de dos mil siete, mediante Escritura Pública de la misma fecha y ante el Notario Jorge Lazo Villanueva, la cual es materia de nulidad, fue hecha por los demandados Gregorio Redondo Bautista y Teresa Marlene Mucha Solano, a sabiendas que el predio ya no correspondía ni a la Cooperativa adjudicante, ni a Gregorio Redondo Bautista; como tal, evidente y objetivamente actuaron de mala fe al existir ánimo de despojo del bien al verdadero propietario. En consecuencia, no se encuentran amparados por lo dispuesto en los artículos 1135, ni 2013, 2014, ni 2022 del Código Civil, correspondiendo por el contrario la aplicación del artículo 949 del Código Civil, por lo que esta instancia procedió a declarar fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, cancelación de asiento registral y reivindicación, interpuesta por Timoteo Martín Bautista Torres contra Gregorio Redondo Bautista, Teresa



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

**CASACIÓN 2713-2016  
JUNÍN  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Marlene Mucha Solano y Cooperativa Agraria “José Carlos Mariátegui Ltda.”----  
-----

**1.4. Sentencia de Vista:** Luego del recurso de apelación presentado por Gregorio Redondo Bautista y Teresa Marlene Mucha Solano, obrante a fojas ciento noventa y nueve, la Segunda Sala Mixta y Liquidadora de La Merced de la Corte Superior de Justicia de Junín, mediante la sentencia de vista de fecha siete de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos veintisiete, confirmó la sentencia de primera instancia, indicando que se advierte que el documento denominado “Compra-Venta” de fecha seis de setiembre de mil novecientos noventa y siete, no ha sido objeto de tacha, por lo que dicho documento goza de plenos efectos probatorios; y que, si el bien fue vendido por la Cooperativa primigeniamente a Wilder Miguel Cáceres Casafranca y este, a su vez, lo vendió al demandante Timoteo Martín Bautista Torres, no puede efectuarse de modo alguno acto jurídico consistente en la adjudicación por donación con fecha posterior, por parte de la Cooperativa sobre el mismo bien a favor del demandado Gregorio Redondo Bautista y Teresa Marlene Mucha Solano, quienes actuaron de mala fe en el segundo acto jurídico, ya que tenían conocimiento que ese mismo bien había sido transferido en compraventa a Wilder Miguel Cáceres Casafranca, por lo que la adjudicación del predio a favor de los demandados hecha por la Cooperativa en mención con fecha diecisiete de octubre de dos mil siete, suscrita ante notario público, a sabiendas que el predio ya no pertenecía a la Cooperativa, resulta nula al demostrarse que actuaron de mala fe, con el único propósito de despojar del bien a su verdadero propietario, resultando aplicable al presente caso lo establecido por el artículo 949 y no el artículo 1135 del Código Civil.-----

----

**TERCERO:** Respecto a la **infracción normativa del artículo 1135 y 1529 del Código Civil:** La parte recurrente argumenta que debió preferirse su derecho



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

**CASACIÓN 2713-2016  
JUNÍN  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

inscrito ante Registros Públicos frente el derecho no inscrito del demandante, toda vez que adquirió el bien de conformidad con el artículo 1621 del Código Civil<sup>3</sup>, habiéndose cumplido con todos los requisitos de la donación, por lo que resulta ser el propietario del inmueble materia de *litis*. Al respecto, se señala que en referencia a la denuncia de infracción normativa del artículo 1529 del Código Civil<sup>4</sup>, la sentencia de vista reconoce la existencia de dos documentos de fechas seis de setiembre de mil novecientos noventa celebrado con Wilder Miguel Cáceres Casafranca y la escritura pública de fecha diecisiete de octubre del año dos mil siete suscrito por la parte demandada, los cuales surtieron efectos, surgiendo la obligación de transferir dicho inmueble a ambas partes, por lo que nos encontramos ante un supuesto de concurrencia de acreedores; es decir, cuando se presenta una pluralidad de acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar el bien; en consecuencia, se debe preferir al acreedor de buena fe, conforme al artículo 1135 del Código Civil, debiendo verificarse la buena fe de los compradores. Respecto a dicho artículo, Luciano Barchi Velaochaga señala que *“La oponibilidad del contrato expresa la tutela del adquirente y responde a la general exigencia de seguridad de la circulación jurídica. Quien adquiere un derecho sin fraude debe estar seguro de su adquisición; es decir, que otros no tengan sobre el bien un derecho prevaleciente frente al cual su adquisición deba ceder en todo o en parte”*<sup>5</sup> (el resaltado es nuestro). En el presente caso, se establece de manera indubitable que el demandado Gregorio Redondo Bautista tuvo conocimiento de la primera transferencia del predio realizada con fecha seis de setiembre de mil novecientos noventa, al ser partícipe en dicho contrato, incluso recibió el pago por la compra venta y puso su firma en el referido documento, por lo que al

---

<sup>3</sup> **Artículo 1621°.-** Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien.

<sup>4</sup> **Artículo 1529°.-** Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

<sup>5</sup> **Barchi Velaochaga Luciano.** Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas. Tomo VI. Pag. 31.



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

**CASACIÓN 2713-2016  
JUNÍN  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

momento de realizarse la donación con fecha diecisiete de octubre del año dos mil siete, se determina que actuó de mala fe al tener pleno conocimiento de la primera transferencia realizada. En ese sentido, las normas materia de infracción señaladas por el recurrente, fueron aplicadas correctamente, deviniendo en infundadas las presentes causales.-----

**CUARTO:** Respecto a la **infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil:** La parte recurrente señala que se ha ofrecido como medio probatorio la minuta de compraventa de fecha seis de setiembre de mil novecientos noventa con firmas legalizadas el veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, en la cual solo obran como vendedor José Sollier Gómez en su condición de Presidente de Administración y como comprador Wilder Miguel Cáceres Casafranca, no estando la persona de Gregorio Redondo Bautista como vendedor. Al respecto, se señala que en el presente caso no está en discusión la validez del contrato ni la calidad de vendedor del demandado, sino la determinación de la buena fe por parte de los segundos compradores, para la aplicación del artículo 1135 del Código Civil; y, conforme al párrafo precedente, está demostrado que el recurrente al participar de dicho contrato tenía conocimiento de la primera transferencia realizada por la Cooperativa; por tanto, actuó de mala fe. En ese sentido, la norma materia de causal de infracción normativa señalada por el recurrente no fue afectada, deviniendo en infundada la presente causal. Siendo esto así, debe declararse infundado el recurso de casación. -----

Fundamentos por los cuales; y, en aplicación de lo previsto por el artículo 397° del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Gregorio Redondo Bautista y Teresa Marlene Mucha Solano; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista expedida por la Segunda



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

**CASACIÓN 2713-2016  
JUNÍN  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Sala Mixta y Liquidadora de La Merced de la Corte Superior de Justicia de Junín, que confirmó la sentencia apelada de fojas ciento setenta y dos, de fecha cinco de octubre de dos mil quince, que declaró fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asiento Registral y Reivindicación del inmueble materia de *litis*; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Timoteo Martín Bautista Torres con Gregorio Redondo Bautista y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**