



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**SUMILLA:** *Si un tercero con un mínimo de diligencia ordinaria, ha estado en aptitud de conocer que un predio tenía un titular extra registral, no puede luego alegar buena fe, y verse protegido por el artículo 2014 del Código Civil.*

Lima, quince de octubre  
de dos mil veinte.-

**LA CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL  
TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:**

Vista la causa número tres mil cuatrocientos noventa y dos - dos mil dieciocho, en audiencia pública de la fecha, efectuado el debate y la votación correspondientes, emite la siguiente sentencia:-----

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

Se trata del recurso de casación interpuesto por Julio Agustín Montenegro Cabrera de fojas cuatrocientos cuarenta y dos, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número 13, de fojas cuatrocientos veintisiete, de fecha ocho de mayo de dos mil dieciocho, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que confirmó la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número 8, de fojas trescientos dos, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, que declaró fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, en consecuencia, la nulidad del reconocimiento de obligaciones y constitución de primera y preferencial hipoteca contenida en la Escritura Pública número 504, de fecha cuatro de febrero de dos mil quince, en la que intervienen Julio Agustín Montenegro Cabrera y Juan Manuel Pérez Sánchez, y ordena cancelar el Asiento 00009 de la Partida número P10153018, Zona Registral II, Sede Chiclayo; con costas y costos del proceso.-----

**II.- ANTECEDENTES:-----**

**2.1. DEMANDA:-----**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Yvone del Carmen Cabrera Gonzales, con escrito de fecha diecisiete de junio de dos mil dieciséis, a fojas ciento catorce, subsanado el veinticuatro de junio de dos mil dieciséis, a fojas ciento cincuenta y seis, solicita que se declare la nulidad de la Escritura Pública número 504, de fecha cuatro de febrero de dos mil quince, sobre reconocimiento de obligaciones y constitución de hipoteca, celebrada por Julio Agustín Montenegro Cabrera y Juan Manuel Pérez Sánchez, señalando en lo fundamental que: **1)** Es la legítima propietaria del inmueble reconocido como Tienda Comercial número 102, signado también con el número 809, edificio ubicado en la primera planta de la avenida Sáenz Peña y calle San José, Chiclayo, como consta en el documento privado (minuta) de compraventa de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, celebrado entre la accionante con el primigenio propietario Juan Francisco Carbonel Vallejos, donde tiene instalado su domicilio social y lo dedica a la actividad comercial; y, **2)** No obstante haber sido reconocida judicialmente la validez de la citada minuta de compraventa, sin embargo, el acto jurídico contenido en la Escritura Pública número 504 ha sido realizado por quien no es el legítimo propietario, pues el predio no era de Juan Manuel Pérez Sánchez cuando constituye la hipoteca, siendo que conocía perfectamente del derecho de propiedad que ostentaba la demandante, lo que evidencia que estaba encaminado a consumir un acto ilícito. Invoca para el efecto las causales de fin ilícito prevista en el artículo 219 inciso 4 del Código Civil, entre otras. Solicita además, la cancelación del asiento registral respectivo, y el pago de costas y costos del proceso.-----

**2.2. AUTO ADMISORIO:-----**

La demanda fue admitida mediante la Resolución número 2, de fojas ciento cincuenta y ocho, del treinta de junio de dos mil dieciséis, en la vía de conocimiento.-----

**2.3. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA:-----**

**1)** El codemandado Julio Agustín Montenegro Cabrera absuelve el traslado mediante su escrito de fojas ciento setenta y siete, solicitando que se declare



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

infundada la demanda, al afirmar que la declaración de voluntad corresponde a los que intervienen en el acto jurídico, y no de la persona que para nada estuvo presente en el acotado acto. Precisa que el derecho de propiedad de la accionante consta en una minuta, mientras que el derecho de propiedad de Juan Manuel Pérez Sánchez está inscrito en los Registros Públicos, lo que determina que no exista fin ilícito; y, **2)** El codemandado Juan Manuel Pérez Sánchez también absuelve el traslado a través de su escrito de fojas doscientos uno, señalando que su transferente, Juan Francisco Carbonel Vallejos al momento de celebrar el contrato de compraventa tenía su derecho inscrito, por tanto, su adquisición la ha realizado de quien aparece como titular en el Registro de la Propiedad Inmueble. Agrega, que la hipoteca al nacer de un acto jurídico válido, como es la compraventa que celebró con Juan Francisco Carbonel Vallejos, es igualmente válida.-----

**2.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:-----**

Culminado el trámite correspondiente, el Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque expide la sentencia contenida en la Resolución número 8, de fojas trescientos dos, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, declarando fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico y Cancelación de Asiento Registral, por la causal de fin ilícito, interpuesta por Yvone del Carmen Cabrera Gonzales contra Juan Manuel Pérez Sánchez y Julio Agustín Montenegro Cabrera, en consecuencia, la nulidad del reconocimiento de obligaciones y constitución de primera y preferencial hipoteca contenida en la Escritura Pública número 504, de fecha cuatro de febrero de dos mil quince, Notaría Vera Méndez, en la que intervienen Julio Agustín Montenegro Cabrera y Juan Manuel Pérez Sánchez; se ordena cancelar el Asiento 00009 de la Partida número P10153018, Zona Registral II, Sede Chiclayo; y, se condena a los demandados al pago de las costas y costos del proceso. De los fundamentos de dicha resolución se extrae esencialmente lo siguiente: **1)** Que, existe el contrato privado de compraventa, de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, por el cual



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Juan Francisco Carbonel Vallejos transfiere a favor de la ahora demandante Yvone del Carmen Cabrera Gonzales, la Tienda Comercial número 102, actualmente signada con el número 809, ubicada en la primera planta del edificio comercial de la esquina de la avenida Sáenz Peña y calle San José, Chiclayo, con un área de veintiuno punto ochenta y dos metros cuadrados (21.82 mt<sup>2</sup>); **2)** Que, el vendedor Juan Francisco Carbonel Vallejos inició un proceso judicial de Nulidad del citado Acto Jurídico, pero su demanda fue declarada infundada en primera y segunda instancia, y el recurso de casación fue declarado improcedente; **3)** Que, estando en trámite el glosado proceso de Nulidad de Acto Jurídico, número 2240-2010, Juan Francisco Carbonel Vallejos vendió el inmueble a Juan Manuel Pérez Sánchez, mediante la minuta de compraventa de fecha veinticuatro de junio de dos mil catorce, y elevada a escritura pública el diecisiete de julio del mismo año; **4)** Que, la accionante Yvone del Carmen Cabrera Gonzales promovió una demanda con pretensión de otorgamiento de escritura pública del inmueble ubicado en la calle Sáenz Peña número 809 (Tienda número 102), el cuatro de junio de dos mil diez, Expediente número 2548-2010, que se anotó en la Partida número 10153018, de la Oficina Registral, pero fue cancelada la anotación el doce de enero del dos mil doce; y, en el Asiento número 00004 de la respectiva partida se anota el trece de noviembre del dos mil doce la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública correspondiente al Expediente número 3924-2010; asiento que se canceló el veintisiete de octubre de dos mil catorce; es decir, con posterioridad a la inscripción de la compraventa a favor del ahora codemandado Juan Manuel Pérez Sánchez, acaecida el diecinueve de agosto de dos mil catorce; **5)** Que, la pretensión de Otorgamiento de Escritura Pública, como lo ha precisado el Noveno Pleno Casatorio Civil trata de formalizar un negocio jurídico; ahora, si la Oficina Registral publicita la existencia de procesos que buscan formalizar un documento privado de compraventa, la persona que pretende adquirir un bien, debe tener una diligencia mayor, es decir, un estudio minucioso de títulos, conforme lo ordena el artículo 2014 del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Código Civil, a fin de conocer la situación actual de la titularidad del citado bien; por ello no puede sustentar su derecho de propiedad el tercero adquirente en la buena fe registral, y alegar que desconocía la inexactitud de lo que se publicitaba en el registro, pues, en los antecedentes registrales consta que el anterior adquirente estaba exigiendo al titular la formalización de un otorgamiento de escritura pública de compraventa del acotado predio; **6)** Que, la actuación del vendedor Juan Francisco Carbonel Vallejos ha sido motivada por el deseo de desconocer la transferencia que había efectuado, pues ya había perdido el proceso de Nulidad de Acto Jurídico; asimismo, el acreedor hipotecario actuó conociendo que el negocio jurídico de reconocimiento de adeudos y constitución de garantía hipotecaria perjudicaba el derecho de terceros; y, **7)** Que, en el presente caso, ha mediado la finalidad ilícita, pues, los demandados conocían la existencia de un propietario extra registral, cuyo título no ha sido declarado nulo, y que venía exigiendo que se eleve a escritura pública; además, la cancelación del asiento registral debe operar conforme al artículo 99 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.-----

**2.5. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:-----**

Recurrida la sentencia de primera instancia por la parte demandada, mediante la Resolución número 13, de fojas cuatrocientos veintisiete, de fecha ocho de mayo de dos mil dieciocho, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, confirmó la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número 8, de fojas trescientos dos, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, que declaró fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico y Cancelación de Asiento Registral interpuesta por Yvone del Carmen Cabrera Gonzales contra Juan Manuel Pérez Sánchez y Julio Agustín Montenegro Cabrera; con lo demás que contiene; en lo fundamental por las siguientes razones: **1)** Que, los demandados apelantes centran sus recursos en el hecho que están protegidos por el principio de la buena fe registral que prevé el artículo 2014 del Código Civil. Si bien es cierto, el artículo 673 del Código



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

sustantivo indica que la anotación de la demanda no impide la transferencia del bien, ni las afectaciones posteriores, sin embargo, la sola inscripción de las medidas cautelares con anterioridad a la inscripción del reconocimiento de obligaciones y constitución de hipoteca, cuya nulidad se pretende, hace perder la buena fe que alegan los demandados, y ello porque en los Registros Públicos, previo a ese acto jurídico, en los Asientos 003 y 004 de la partida registral, se pasa a publicitar un hecho trascendente, cuyas copias de esos dos títulos archivados constan en el propio registro; **2)** Que, los actos jurídicos contenidos en la Escritura Pública número 504, de fecha cuatro de febrero de dos mil quince, de reconocimiento de obligaciones y constitución de primera y preferencial hipoteca celebrada por Julio Agustín Montenegro Cabrera y Juan Manuel Pérez Sánchez, están afectados de nulidad estructural; por tanto, es nula por la causal de finalidad ilícita. Siendo así, debe ampararse la pretensión, así como, las pretensiones de nulidad de asientos registrales; **3)** Que, en relación a la constitución de hipoteca, el demandado, acreedor hipotecante, no ha tenido la diligencia para conocer el estado del inmueble en los Registros Públicos, menos conocía quién estaba en posesión de dicho inmueble, pues de haberlo hecho, hubiera podido darse cuenta que, en realidad, estaba contratando con alguien que no tenía posesión, y que su propio título estaba en cuestionamiento por las demandas de Otorgamiento de Escritura Pública; y, **4)** Que, no es cierto el argumento de Julio Agustín Montenegro Cabrera, en el sentido de que no existen pruebas que determinen que ha conocido la inexactitud del registro, pues, precisamente, el título archivado de los Asientos 00003 y 00004 de la partida registral del inmueble en *litis*, demostraba la existencia de dos demandas de Otorgamiento de Escritura Pública, por las cuales se pretendía la formalización del documento por el que Juan Francisco Carbonel Vallejos había transferido la propiedad a favor de la ahora demandante, y ello, conforme al artículo 949 del Código Civil, hacía propietaria a la accionante. En ese sentido, debe confirmarse la sentencia venida en apelación.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**III.- CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:-----**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha trece de marzo de dos mil diecinueve, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el accionado Julio Agustín Montenegro Cabrera, por las siguientes causales: **a) Infracción normativa procesal de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial;** señalando el casante, que no ha participado en ninguno de los procesos judiciales, ni en la celebración de las compraventas anteriores, situación que le impedía tomar conocimiento de los mismos y sus implicancias, mucho menos cuáles eran las intenciones de las partes involucradas para celebrar esos actos jurídicos. Pese a ello, sin razonamiento y medio probatorio alguno, se arriba a la conclusión de que él persiguió un fin ilícito al momento de constituirse hipoteca sobre el bien submateria, no evaluándose si participó o no en cada uno de ellos, ya sea como parte o tercero, o si estaba en la posibilidad de conocerlos. Él simplemente pretendía asegurar una acreencia, razón por la que se constituyó la hipoteca, y si Juan Francisco Carbonel Vallejos tuvo la intención de perjudicar a la accionante, desconoce este hecho, pero de ser cierto ello, no implica necesariamente que su deudor hipotecario realizó la compra actuando de mala fe, o que ambos persiguieron un fin ilícito; pues, se constituyó la hipoteca verificando que las inscripciones de las medidas cautelares se encontraban canceladas, lo que significaba que no habían cargas ni gravámenes. El *ad quem* no puede considerar que él debió haber cumplido con un requisito que era inexistente al momento de celebrar el acto jurídico cuestionado, tampoco puede asumir que tenía conocimiento del contrato de compraventa de la demandante, sabiendo que el mismo no obraba en los títulos archivados, conforme al primer párrafo del artículo 673 del Código Procesal Civil. El proceso judicial en contra de su deudor hipotecario no ha sido anotado en los Registros Públicos, ni ha sido de su conocimiento con



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

anterioridad a la hipoteca; **b) Infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil**; sosteniendo el recurrente, que no se valora la prueba en su conjunto, que desvirtúan las afirmaciones de que no cuenta con solvencia económica, como son las tres partidas registrales respecto a tres inmuebles de su propiedad, pero que al haberlos vendido le generó ingresos ascendentes a dos millones trescientos mil doscientos soles (S/2'300,200.00), y además adjuntó un contrato de arrendamiento que le genera la suma de mil quinientos soles (S/1,500.00) mensuales; **c) Infracción normativa material del artículo 2014 del Código Civil**; afirmando el impugnante, que el *ad quem* se ampara en su última modificación, la cual no se encontraba vigente al momento de celebrarse el acto jurídico materia de nulidad; y, **d) Infracción normativa material de los artículos VII del Título Preliminar y 104 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos**; indicando el emplazado, que esas normas expresan, que si una inscripción o asiento registral se cancela, se presume que el acto o derecho que contenía se extinguió. En este caso, cuando se estudió la citada partida registral, se verificó que el bien estaba libre de toda carga o gravamen, y que el propietario era Juan Manuel Pérez Sánchez.-----

**IV.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:-----**

Corresponde a esta Sala Suprema establecer si con la expedición de la sentencia de vista se ha afectado el derecho al debido proceso, a la motivación de las resoluciones judiciales y a la prueba en los términos denunciados en las causales descritas en los numerales **a)** y **b)** de la resolución suprema de procedencia del recurso de casación, y descartado ello, determinar si se han infringido las normas materiales citadas en los literales **c)** y **d)** de la indicada resolución.-----

**V.- CONSIDERANDOS:-----**

**PRIMERO.- FINES ESENCIALES DEL RECURSO DE CASACIÓN:-----**

El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan los derechos fundamentales a un debido proceso y a una tutela jurisdiccional efectiva. Entonces, esta Sala Suprema se encuentra facultada para analizar las infracciones denunciadas por el casante, que puedan incidir en la decisión cuestionada, a fin de determinar si el *ad quem* ha resuelto o no conforme a la normatividad jurídica aplicable al caso de autos, a los parámetros contenidos en la jurisprudencia, doctrina jurisprudencial y precedentes de este Poder del Estado y del Tribunal Constitucional, y conforme al Derecho Convencional.-----

**SEGUNDO.- DERECHO FUNDAMENTAL DEL DEBIDO PROCESO Y DE LA MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES:-----**

**2.1.** Como se ha precisado, este Tribunal Supremo ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, al alegarse que la sentencia de vista adolece de una motivación aparente, conforme al mérito de los hechos y a lo actuado en el proceso, según se ha denunciado; por tanto, dados los efectos nulificantes de la causal procesal citada, en caso de configurarse, corresponde el análisis del recurso de casación a partir de dicha causal, y de ser el caso, de no verificarse la vulneración de las normas procesales denunciadas, analizar las causales *in iudicando* igualmente declaradas procedentes.-----

**2.2.** Sobre el derecho fundamental del debido proceso que reconoce el artículo 139 inciso 3<sup>1</sup> de la Constitución Política del Estado, el Tribunal Constitucional<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Principios de la Administración de Justicia.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. (...)

<sup>2</sup> Sentencia N° 03433-2013-PA/TC, expedida por el Tribunal Constitucional, con fecha 18 de marzo de 2014. En los seguidos por Servicios Postales del Perú S.A. – SERPOST S.A. contra los vocales integrantes de la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018**  
**LAMBAYEQUE**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

ha sostenido -en reiterada jurisprudencia- que se trata de un derecho continente puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, dicho órgano jurisdiccional ha afirmado que: *“(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”*.<sup>3</sup> Entonces, la vulneración del derecho fundamental del debido proceso se verifica cuando, en el desarrollo del proceso, los jueces no respetan los derechos procesales de las partes, se obvian o alteran actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o los órganos jurisdiccionales dejan de motivar sus resoluciones.

**2.3.** Con relación al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, conforme lo reconoce el artículo 139 inciso 5<sup>4</sup> de la Constitución Política, el Tribunal Constitucional<sup>5</sup> ha señalado: *(...) La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables (...).*-----

**TERCERO.- NULIDAD DE ACTO JURÍDICO:**-----

En relación al concepto de nulidad, Marcial Rubio Correa, expresa que: *“Lo primero que hay que destacar es que, como en todo caso de invalidez, la*

---

Superior de Justicia de Lima Norte y el Procurador Público encargado de los asuntos judiciales del Poder Judicial, sobre proceso de amparo. Fundamento jurídico 3.

<sup>3</sup> Sentencia N° 7289-2005-AA/TC, expedida por el Tribunal Constitucional, con fecha 3 de mayo de 2006. En los seguidos por Princeton Dover Corporation Sucursal Lima-Perú, sobre proceso de amparo. Fundamento jurídico 5.

<sup>4</sup> Artículo 139 de la Constitución Política del Perú.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. (...)

<sup>5</sup> Sentencia N° 03433-2013-PA/TC- LIMA, expedida por el Tribunal Constitucional, con fecha 18 de marzo de 2014. Fundamento 4.4.1.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*nulidad pertenece a la esfera de lo intrínseco del acto, es decir, existe nulidad cuando uno de sus elementos esenciales presenta problemas desde la misma conclusión del acto o cuando este atenta contra una norma de orden público o contra las buenas costumbres. Esta definición es la que, en nuestro criterio, concuerda mejor con el tratamiento que el Código Civil peruano hace de la institución".<sup>6</sup> Además, para Lizardo Taboada Córdova, en "Un acto jurídico afectado con fin ilícito debe considerarse al fin o causa dentro de una concepción unitaria, que es la imperante en la actualidad en la doctrina civilista, la misma que señala que la causa es un único elemento, que cuenta con dos aspectos: objetivo y subjetivo. Así tenemos que, desde un punto de vista objetivo, la causa tal como debe entenderse en nuestro ordenamiento jurídico, será la función jurídica en base a la función socialmente razonable y digna que desempeña el acto jurídico; y desde el punto de vista subjetivo, la causa será el propósito práctico de las partes integrado por los móviles comunes y determinantes de la celebración del acto jurídico, es decir lo que las partes persiguen con la celebración de éste".<sup>7</sup> -----*

**CUARTO.- LA BUENA FE:-----**

Rafael Núñez Lagos señala que la buena fe: "*consiste en la ignorancia de la inexactitud del registro en cuanto a los motivos de la nulidad o de la ineficacia afectantes del negocio antecedente, en el que confía el tercero. La creencia en ser el transmitente, el verdadero dueño, se perturba cuando el tercero conoce la existencia de un titular distinto extra registro*".<sup>8</sup>; sobre el mismo tema Neme Villareal Martha Lucía, señala que desde el punto de vista de la tesis subjetiva de la buena fe "*El concepto de buena fe indica la simple ignorancia de dañar el derecho ajeno y se consuma en una falsa creencia, determinada por cualquier error, sin tener en cuenta la excusabilidad o no del error*"; y desde el punto de vista de la tesis objetiva de la buena fe "*La buena fe sería rectitud de la*

<sup>6</sup> RUBIO CORREA, Marcial. Nulidad y Anulabilidad. La invalidez del acto jurídico, Lima 2003, 7° Edición, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, página 17.

<sup>7</sup> TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Acto jurídico, negocio jurídico y contrato. Editorial Grijley, 2001, pp. 335 – 340.

<sup>8</sup> NUÑEZ LAGOS, Rafael. El Registro de la Propiedad Española, Editorial REUS, España 1950, página ciento veintidós.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*conducta, el espíritu escrupuloso y franco con el cual es necesario estrechar acuerdos y comportarse en el consorcio humano [...], se dirige al contenido exterior de tal conducta, a aquello que resulta observable y enfatiza en la corrección, la honestidad, por lo que considera irrelevante lo que se piensa, se quiere o se cree, destacando que como sustento de un comportamiento probo y leal debe estar un error excusable* <sup>9</sup>; asimismo, la Casación 11620-2016-Junín, en su fundamento 6.9 señala que: *“Si bien el artículo 2014 del Código Civil precisa que el adquirente es protegido en la medida en que ha incorporado a su patrimonio derechos sustentado en la fe del registro (confianza en la apariencia registral); sin embargo, en la misma línea interpretativa de la Sala de mérito debe considerarse que la buena fe no solo se acredita con revisar los antecedentes registrales o con obtener anticipadamente al negocio jurídico de compraventa el certificado de gravamen, sino que exige se tenga que indagar sobre la situación real del inmueble, por sobre todo si los que lo transfirieron tienen la capacidad para disponer el derecho, lo cual no ha sucedido en el caso concreto”*.<sup>10</sup> En consecuencia, el principio de buena fe protege a los terceros y opera esencialmente en tanto no se destruya la presunción de buena fe de estos. Igualmente, la sentencia del Tribunal Constitucional (Expediente número 0018-2015-PI/TC), en su Fundamento 55, ha expresado que en el ordenamiento jurídico peruano se han expedido normas con la finalidad de dotar de contenido a la diligencia y prudencia exigidas al tercero para la adquisición de bienes, lo que resulta referencial al caso; en ese contexto, el Fundamento número 56<sup>11</sup>, señala que: *“Tal es el caso del reglamento del Decreto Legislativo 1373 (Decreto Legislativo sobre extinción de dominio), aprobado mediante el Decreto Supremo 007-2019-JUS, cuyo artículo 66 indica lo siguiente: Artículo 66.- Tercero de buena fe es aquella persona, natural o jurídica, que no solo acredita haber obrado con*

<sup>9</sup> Neme Villareal, Martha Lucía. Buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos. Revista *de Derecho Privado Externado* 17-2009, Colombia. Págs. 46-47.

<sup>10</sup> Fundamento 6.9 de la Casación 11620-2016-Junín, de fecha 27 de marzo de 2018.

<sup>11</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional - Expediente 0018-2015-PI/TC, de fecha 05 marzo de 2020.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*lealtad y probidad, sino que también ha desarrollado un comportamiento diligente y prudente, debiendo reunir los siguientes requisitos: 66.1. La apariencia del derecho debe ser tal que todas las personas al inspeccionarlo incurrieran en el mismo error; 66.2. Al adquirir el derecho sobre el bien patrimonial se verificaron todas las condiciones exigidas por leyes, reglamentos u otras normas; 66.3. Tener la creencia y convicción de que adquirió el bien patrimonial de su legítimo titular y siempre que no concurren las siguientes circunstancias: a) Pretender dar al negocio una apariencia de legalidad que no tenga o para encubrir su verdadera naturaleza; b) Pretender ocultar o encubrir al verdadero titular del derecho; y, c) Concurrir declaraciones falsas respecto al acto o contrato para encubrir el origen, la procedencia, el destino de los bienes patrimoniales o la naturaleza ilícita de estos”.*-----

**QUINTO.- CASO CONCRETO:**-----

De lo actuado, se aprecia que la demandante Yvone del Carmen Cabrera Gonzales, pretende la nulidad de la Escritura Pública número 504, de fecha cuatro de febrero del dos mil quince, de reconocimiento de obligaciones y constitución de primera y preferencial hipoteca celebrada por Julio Agustín Montenegro Cabrera (acreedor hipotecario) y, de la otra parte, Juan Manuel Pérez Sánchez (deudor hipotecario), por las causales entre otras, de finalidad ilícita. Tanto el *a quo* como el *ad quem* han amparado la demanda por la causal de finalidad ilícita, al determinar que ambos contratantes, al celebrar el contrato de reconocimiento de obligaciones y constitución de garantía hipotecaria, materia de nulidad en el presente caso, conocían de la existencia de un propietario extra registral (la demandante), cuyo título de propiedad no había sido declarado nulo, el mismo que venía exigiendo que se eleve a escritura pública. No obstante ello, con conocimiento de esta realidad, firmaron un contrato con el ánimo común de perjudicar el derecho del propietario extra registral, que viene a ser la citada accionante, la cual había adquirido la propiedad del inmueble materia de *litis* de su anterior propietario, Juan Francisco Carbonel Vallejos, mediante compraventa de inmueble urbano, por



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

documento privado de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve<sup>12</sup>.-----

**SEXTO.-** Con relación a las denuncias de infracción normativa procesal, ellas devienen en infundadas, pues este Supremo Tribunal verifica de la sentencia de vista que la Sala Superior ha desarrollado los fundamentos fácticos y jurídicos que a su consideración justifican la confirmación de la decisión del *a quo*. En efecto, el *ad quem* para validar su decisión, ha señalado que conforme al principio de buena fe pública registral, contenido en el artículo 2014 del Código Civil, con la modificatoria de la Ley 30313, la publicidad registral no solamente se extiende a los asientos registrales, sino también, a los títulos archivados que los sustentan; y que no es cierto el argumento de Julio Agustín Montenegro Cabrera, en el sentido de que no existen pruebas que determinen que ha conocido la inexactitud del registro, pues, precisamente, el título archivado de los Asientos números 00003 y 00004 de la partida registral del inmueble en conflicto, demostraba la existencia de dos demandas de Otorgamiento de Escritura Pública, por las cuales se pretendía la formalización del documento por el cual Juan Francisco Carbonel Vallejos había transferido la propiedad a favor de la ahora demandante y, ello, conforme al artículo 949 del Código Civil<sup>13</sup>, hacía propietaria a la accionante; por tanto, expresa la Sala Superior, los actos jurídicos contenidos en la Escritura Pública número 504, de fecha cuatro de febrero de dos mil quince, de reconocimiento de obligaciones y constitución de primera y preferencial hipoteca, celebrada por Julio Agustín Montenegro Cabrera y Juan Manuel Pérez Sánchez, nacen con una finalidad distinta a la que el ordenamiento jurídico les permite, que consiste en encubrir sus fines ilícitos, dando paso a la constitución de hipoteca, con una pretendida buena fe, cuando se habían publicitado las dos demandas de Otorgamiento de Escritura Pública contra el primigenio propietario que con anterioridad había vendido el inmueble a favor de la accionante, por ende, el acto jurídico es nulo

---

<sup>12</sup> Obrante a fojas 2.

<sup>13</sup> Artículo 949 del Código Civil.- Transferencia de propiedad de bien inmueble. 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**  
**CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018**  
**LAMBAYEQUE**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

por la causal de finalidad ilícita. No verificándose por ello, que el *ad quem* se haya basado en hechos no alegados por las partes, o no haya valorado los medios de prueba que obran en autos, arribando a una decisión que a su entender es la correcta; lo cual, no implica que esta Sala Suprema coincida con la aplicación o interpretación de las normas utilizadas, lo que corresponde constatar seguidamente al evaluar las causales de carácter material. En este sentido, las denuncias de infracción de normativa procesal no resultan amparables.-----

**SÉTIMO.-** En lo que respecta a las causales de infracción normativa material denunciadas, específicamente sobre que la modificatoria del artículo 2014 del Código Civil<sup>14</sup>, no debió haberse aplicado por el *ad quem*, esta Sala Suprema considera que ello no tiene relevancia en el presente caso, por cuanto al ahora casante Julio Agustín Montenegro Cabrera, aun con el texto primigenio del artículo 2014 del Código Civil<sup>15</sup>, debió actuar con la diligencia ordinaria que exige este tipo de actos jurídicos (reconocimiento de obligaciones y constitución de hipoteca de la Tienda Comercial número 102), pues, la sola inscripción de las medidas cautelares de anotación de demandas de Otorgamiento de Escritura Pública, en los Asientos 00003 y 00004 de la Partida 10153018, con fechas dieciocho de junio de dos mil diez y trece de octubre de dos mil once, respectivamente, esto es, con anterioridad a la inscripción del acto jurídico de reconocimiento de obligaciones y constitución de hipoteca, del nueve de febrero de dos mil quince, cuya nulidad se pretende, obligaba al acreedor hipotecario, antes de celebrar el acto jurídico, a indagar ante su deudor hipotecario -sin recurrir a los títulos archivados, a que se refiere la modificatoria legal-, sobre qué se trataban esas anotaciones, que publicitaba

---

<sup>14</sup> Artículo 2014 del Código Civil. Principio de buena fe pública registral. 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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

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

<sup>15</sup> Artículo 2014 del Código Civil. Principio de buena fe pública registral. 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, cancele 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.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

el registro, al que tiene acceso toda persona, y que obran a fojas ciento cuarenta y cinco y ciento cuarenta y seis de autos; de modo tal que si no lo hizo, no pueden ahora los demandados alegar buena fe, mas si tampoco el deudor hipotecario tenía la posesión del inmueble al momento de celebrar el acto jurídico, respecto a lo cual el acreedor hipotecario igualmente pasó por alto. En el presente caso, queda claro que en los citados Asientos números 00003 y 00004 se publicitaba la anotación de demandas de Otorgamiento de Escritura Pública seguidas contra Juan Francisco Carbonel Vallejos, quien en ese entonces era el titular registral del bien inmueble en *litis*.-----

**OCTAVO.-** Que, si bien es cierto, tales anotaciones de demanda fueron levantadas según los Asientos 00005 y 00008 (actos inscritos el doce de enero de dos mil doce y veintisiete de octubre dos mil catorce, de fojas ciento cuarenta y siete y ciento cincuenta de autos), y el artículo VII del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que: *“Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”* y el artículo 104 del mismo reglamento estipula, que: *“Se presume, para efectos registrales, que la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene”*, lo cierto y real es que en el registro quedó como antecedente la existencia de esas anotaciones, las mismas que ponían de manifiesto que en su momento, una tercera persona como la demandante perseguía -no solo una vez, sino dos- la formalización de un acto jurídico sobre el predio a que se refería la partida registral en cuestión.-----

**NOVENO.-** Estando a lo anterior, este Tribunal Supremo en base a los medios probatorios aportados al proceso, llega a la conclusión de que el demandado Julio Agustín Montenegro Cabrera -al igual que su codemandado- ha actuado con mala fe, pues debió mínimamente haber indagado sobre el origen de los asientos registrales de anotaciones de demanda y sus respectivas cancelaciones, ante su deudor hipotecario, Juan Manuel Pérez Sánchez, lo que





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018**  
**LAMBAYEQUE**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

no efectuó, procediendo a realizar el acto jurídico de reconocimiento y constitución de hipoteca ahora materia de nulidad, obligación reconocida por el monto de ochenta mil soles (S/80,000.00), para ser pagado en el plazo de treinta días, según la cláusula tercera del contrato en mención, lo cual no fue cumplido, dando origen al proceso de Ejecución de Garantía Hipotecaria, según lo afirma el acreedor hipotecario Julio Agustín Montenegro Cabrera, en su carta notarial<sup>16</sup> de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis, dirigida a Yvone del Carmen Cabrera Gonzales; asimismo, en su declaración prestada en la audiencia de pruebas<sup>17</sup>, de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete, el citado demandado ha manifestado que ha iniciado un proceso de Ejecución de Garantías Reales y que ya se remató el inmueble en *litis*, resultando que el contrato objeto de nulidad fue celebrado con el ánimo común de perjudicar el derecho del propietario extra registral, siendo esta la ahora demandante; por tanto, dicho acto jurídico es nulo por la causal de fin ilícito, prevista en el artículo 219 inciso 4<sup>18</sup> del Código Civil; en tal sentido, corresponde declarar infundado el recurso de casación interpuesto en todos sus extremos.-----

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Julio Agustín Montenegro Cabrera de fojas cuatrocientos cuarenta y dos; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número 13, de fojas cuatrocientos veintisiete, de fecha ocho de mayo de dos mil dieciocho, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Yvone del Carmen Cabrera Gonzales contra Julio Agustín

---

<sup>16</sup> Obrante de fojas 100.

<sup>17</sup> Obrante de fojas 267.

<sup>18</sup> Artículo 219 del Código Civil.- Causales de nulidad. El acto jurídico es nulo:

(...)

4. Cuando su fin sea ilícito.

(...)



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
CUARTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3492-2018  
LAMBAYEQUE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Montenegro Cabrera y otro, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otra; y los devolvieron. Ponente Señor Lévano Vergara, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

**RUIDÍAS FARFÁN**

*Fdc/Cbs/Llv/Cbs*