



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

Principio de buena fe registral:

La protección que ofrece el artículo 2014 del Código Civil exige una serie de requisitos concurrentes para que aquella despliegue sus efectos, estos son: a) que el adquirente lo sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo; c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho real del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

Lima, diez de enero de dos mil veintitrés

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; vista la causa número cinco mil ochocientos setenta y cinco - dos mil diecinueve, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Aranda Rodríguez, De la Barra Barrera, Niño Neira Ramos, Llap Unchón de Lora y Corante Morales; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1. RECURSO DE CASACIÓN

Es materia de conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto a folios doscientos cinco por los demandantes **Zully Elsa Mendoza Huerta** y **Pablo Andrew Mesías Mendoza**, contra la sentencia de vista de fecha veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, obrante a



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

folios ciento ochenta y nueve, que revocando la sentencia apelada de fecha cinco de abril de dos mil diecinueve, obrante a folios ciento cincuenta y nueve, declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico.

2. CAUSALES DEL RECURSO

Este Supremo Tribunal, mediante resolución del veintiocho de mayo de dos mil veinte, obrante a folios cuarenta y seis del cuaderno de casación, declaró la procedencia del recurso casatorio por las causales siguientes:

Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, concordado con el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como el artículo 2014 del Código Civil.

Sostiene que la Sala Superior emitió un pronunciamiento sin tener en cuenta el tema 1) del Pleno Jurisprudencial Distrital de Materia Civil, realizado por la Corte Superior de Justicia del Santa, del cinco de noviembre del dos mil trece, la Casación N° 3371-2001-Lima, Casación N° 695-99-Callao, del veintidós de julio de mil novecientos noventa y nueve, Casación N° 261-2003-Lima, del uno de julio de dos mil cinco, donde se precisa en forma clara que invocar el principio de la fe registral se debe realizar teniendo en cuenta que la regla es que el tercero registral tiene a su cargo la verificación de los antecedentes registrales no solo del asiento registral sino tomar conocimiento de los títulos que dieron origen, a efectos de estar protegidos por el manto de la buena fe registral y que no debe haber duda sobre el mismo.

Señala que en el presente caso, Wilfredo Germán Mesías Janampa (cónyuge enajenante del bien social) da en venta al demandado Gian Carlo Castillo Requiz el inmueble, respecto al cual incide la pretensión demandada, mediante contrato de compraventa formalizada a escritura



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

pública bajo Testimonio N° 75; en dicho instrumento notarial se consignó que tiene la condición de casado, además se constata dicha condición en el registro civil y en su documento de identidad civil al momento de celebrar la mencionada transacción; en ese sentido, considera que no existe buena fe registral por estar desvirtuada. Invoca el criterio interpretativo plasmado en la Casación N° 336-2006, sobre nulidad de acto jurídico, de fecha veintiocho de agosto de dos mil seis, que precisó que la disposición de bienes sociales por uno de los cónyuges es una causal de nulidad absoluta.

3. CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme señala el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364; de ahí que la función esencial de la Corte de Casación sea el control jurídico y no el reexamen de los hechos.

A decir de Taruffo, “(...) la función principal es la -ya ilustrada- de control de la sentencia impugnada, que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma (...)”¹.

En ese sentido, es tarea de la Casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la

¹ TARUFFO, Michele (2005). El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación civil. Lima: Editorial Palestra; p. 174.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por la parte que provoca la intervención de la Corte de Casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto, debe quedar claro que el control que realiza la Casación es sobre el derecho y no sobre los hechos, las pruebas o su valoración.

SEGUNDO.- En el caso particular, esta Sala Suprema ha declarado la procedencia del recurso de casación por las causales de infracciones normativas de orden procesal y material; teniendo en cuenta ello, conforme dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, cuando se declara fundado el recurso por la infracción de la norma procesal, se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita una nueva decisión, mientras que, si se declara fundado el recurso por la infracción de una norma de derecho material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación referida a la vulneración de las normas procesales.

Respecto a la infracción normativa de orden procesal: infracción del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, concordado con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

TERCERO.- Sobre el derecho fundamental al debido proceso, el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia, ha sostenido que se trata de un derecho –por así decirlo– continente puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, afirma que: “(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

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 el puedan encontrarse comprendidos”.² En ese contexto, se puede inferir que la vulneración a este derecho se efectiviza cuando, en el desarrollo del proceso, el órgano jurisdiccional no respeta los derechos procesales de las partes; se obvian o alteren actos de procedimiento; la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus resoluciones.

CUARTO.- El debido proceso presenta dos manifestaciones, una sustancial y otra procesal. Se habla así, de un “debido proceso sustantivo o sustancial” y de un “debido proceso adjetivo o procesal”. El aspecto procesal del debido proceso, llamado también debido proceso adjetivo, formal o procesal, está comprendido por los elementos procesales mínimos que resultan imprescindibles para que un determinado proceso sea considerado justo. En virtud a esta faz procesal, todo sujeto de derecho que participe en un proceso cuenta con un conjunto de derechos esenciales durante su inicio, tramitación, conclusión y ejecución, entre los cuales se encuentran: el derecho de contradicción o de defensa, el derecho a ser juzgado por el juez natural y a no ser desviado del procedimiento legalmente preestablecido.

En el aspecto sustancial o material del debido proceso, llamada también debido proceso sustantivo, éste se desarrolla sobre la base de la razonabilidad de las decisiones que prohíbe la arbitrariedad y exige que la decisión se oriente a la solución justa de cada caso, esto es, se impone el

² Fundamento Jurídico N° 5 de la Sentencia de fecha tres de mayo de dos mil seis, dictada por el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 7289-2005-AA/TC.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

deber de verificar que la decisión de la autoridad no sea producto de un razonamiento viciado, defectuoso, o insuficiente, esto es, que no se afecte el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

QUINTO.- Sobre la debida motivación de las resoluciones judiciales, aspecto sustancial del debido proceso, el máximo intérprete de la Constitución ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. b) Falta de motivación interna del razonamiento, que se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa. c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas, que se presenta cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. d) La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo. e) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la tutela judicial efectiva y, en concreto, el derecho a la debida motivación de las sentencias obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).³

SEXTO.- También cabe señalar que dicha garantía constitucional ha sido acogida a nivel legal, a través de los artículos 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 27524, así como en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, normas que establecen que las resoluciones judiciales deben contener la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

SÉTIMO.- Para efectos de realizar el control casatorio sobre la motivación

³ Fundamento Jurídico N° 4 de la Sentencia de fecha 11 de diciembre de 2006, dictada por el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 03943-2006-PA/TC.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

de la resolución de vista impugnada, es necesario traer a colación, de manera sucinta, los hechos acontecidos en el caso concreto, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

7.1. Objeto de la pretensión: De la revisión de autos se constata que, por escrito de fecha catorce de agosto de dos mil diecisiete, obrante a folios quince, Zully Elsa Mendoza Huerta y Pablo Andrew Mesías Mendoza interponen demanda de nulidad de acto jurídico a fin de que se declare nulo el contrato de compraventa de fecha dos de marzo de dos mil diecisiete, celebrado por Wilfredo Germán Mesías Janampa (ya fallecido) a favor del demandado Gian Carlo Castillo Requiz, sobre el inmueble sito en el Centro Poblado Yanahuanca, manzana E, lote cuatro, distrito de Yanahuanca, provincia de Daniel Carrión, departamento de Pasco, con un área de 61.70 m² (sesenta y uno punto setenta metros cuadrados).

7.2. Entre los fundamentos de la demanda, refieren que, quien en vida fue Wilfredo Germán Mesías Janampa, transfirió el inmueble antes mencionado a favor del demandado Gian Carlo Castillo Requiz con fecha dos de marzo de dos mil diecisiete, inscrito en Registros Públicos el veinticuatro de abril de ese mismo año, por la suma de S/ 3,000.00 (tres mil soles), cuando dicho bien era de la sociedad conyugal constituida por el vendedor fallecido, con la demandante Zully Mendoza Huerta; acto jurídico que fue realizado sin conocimiento de la mencionada cónyuge demandante. Sostienen que el fallecido Wilfredo Germán Mesías Janampa y la demandante Zully Elsa Mendoza Huerta contrajeron matrimonio el veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis, conforme consta en la partida de matrimonio que corre a folios cuatro; procreando a sus dos hijos, Pablo Andrew Mesías Mendoza y Bradley Steven Mesías



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

Mendoza. También sostienen que el demandado adquirió el inmueble de mala fe, por tener conocimiento que el vendedor se encontraba casado y tenía hijos; en tal sentido, al no encontrarse la manifestación de voluntad y la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad, como señala el artículo 140 del Código Civil, no surte efectos, y se encuentra inmerso en las causales de nulidad señaladas en el artículo 219 incisos 1 y 6 del Código Civil.

7.3. Contestación de la demanda: Mediante escrito presentado con fecha diecisiete de abril de dos mil dieciocho, obrante a folios sesenta y ocho, el demandado Gian Carlo Castillo Requiz contestó la demanda, solicitando que la misma sea declarada infundada. Alega que es cierto que el dos de marzo de dos mil diecisiete, ante la Notaría Pública de Pasco, adquirió en compraventa del señor Wilfredo Germán Mesías Janampa, el inmueble materia de litigio. Señala que desconoce si el inmueble era de una sociedad conyugal, puesto que conforme aparece del instrumento público, consistente en el título de propiedad otorgado por COFOPRI a favor del fallecido vendedor de fecha dieciocho de junio de dos mil siete, inscrito en Registros Públicos el veintidós de mayo de dos mil siete, aparece como bien propio de aquel, así como del certificado literal del referido inmueble; por tanto, es absurdo referir que el recurrente tuvo mala fe al adquirir dicho inmueble.

7.4. Sentencia primera instancia: El Juez del Segundo Juzgado Civil de Cerro de Pasco, mediante la sentencia de fecha cinco de abril de dos mil diecinueve, obrante a folios ciento cincuenta y nueve, declaró fundada la demanda, en consecuencia, declaró nulo el contrato de compraventa contenida en la escritura pública setenta y cinco, de fecha dos de marzo de dos mil diecisiete, sobre la



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

transferencia del inmueble situado en el Centro Poblado Yanahuanca, manzana E, lote cuatro, distrito de Yanahuanca, provincia de Daniel Carrión, departamento de Pasco. Las razones primordiales que sustentan dicha decisión consisten en que está acreditado que la demandante Zully Elsa Mendoza Huerta y Wilfredo Germán Mesías Janampa contrajeron matrimonio civil el veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis; asimismo, está acreditado que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) otorgó a Wilfredo Germán Mesías Janampa, título de propiedad del inmueble materia de litigio el dieciocho junio de dos mil siete; en tal sentido, concluye que el inmueble fue adquirido dentro de la sociedad conyugal; más aún si en el título emitido por COFOPRI, el fallecido Wilfredo Germán Mesías Janampa se identificó y consignó su estado civil de casado; agrega que el hecho de que en ese título también se haya consignado que el titular es dicha persona con cien por ciento (100 %) de derechos y acciones, y la clase de bien es un bien propio; no es razón suficiente para dejar de lado su estado civil de casado; además considera que Wilfredo Germán Mesías Janampa siguió identificándose como casado y que el demandado tuvo conocimiento de ello, cuando el título emitido por COFOPRI, fue inscrito en el asiento N° 00004 de la Partida Electrónica P13019419 del inmueble, con fecha veintidós de junio de dos mil siete, y su estado siguió siendo "casado"; agrega que el dos de marzo de dos mil diecisiete, la minuta es elevada a escritura pública – contrato de compraventa bajo el testimonio setenta y cinco, donde Wilfredo Germán Mesías Janampa da en venta el inmueble materia de litigio; precisando que en dicho acto el referido cónyuge se identificó como casado con Zully Elsa Mendoza Huerta y también se consignó que es sin la intervención de su



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

cónyuge por tratarse de la venta de un bien propio, y procede por derecho propio; posteriormente fue inscrito en Registros Públicos, apareciendo el demandado como titular del predio, luego el cónyuge Mesías Janampa fallece el veintiuno de marzo de dos mil diecisiete; en tal sentido, queda desvirtuado lo alegado por el demandado en el sentido de desconocer que el inmueble era de una sociedad conyugal y que actuó de buena fe; por tanto, el Juez en aplicación del principio *iura novit curia* sustenta la nulidad del contrato de compraventa en la causal contemplada en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, esto es, por fin ilícito.

- 7.5. Recurso de apelación:** Por escrito de folios ciento sesenta y ocho, el demandado Gian Carlo Castillo Requiza interpuso recurso de apelación contra la sentencia antes mencionada. Entre los agravios expuso lo siguiente: **a)** Una persona puede estar casado y tal persona puede tener bienes propios, de los cuales puede disponer; como es en el caso de autos; afirma que, por un lado el título emitido por COFOPRI consigna que el titular es Wilfredo Germán Mesías Janampa, y en ninguna parte de dicho título menciona que exista otro titular del bien inmueble materia de compra venta entre el referido y su persona; por lo que de buena fe asumió que así sería la realidad al respecto, así como el mismo Notario y el Registrador Público; **b)** Cuando en tal título se observa que Wilfredo Germán Mesías Janampa es el titular del bien inmueble con el cien por ciento (100 %) de derechos y acciones y la clase de bien es bien propio; quién podría dudar entonces de que el bien no sería bien propio y que sería bien de la sociedad conyugal; por tal razón es que de muy buena fe celebró el contrato de compra venta; entonces no era necesario solicitar si existiría o no el régimen de separación de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

patrimonios, ya que si en el título indicaba como bien propio, ello hacía suponer que se trataba del régimen de bien propio; **c)** Agrega que por más que hubiera conocido que Wilfredo Germán Mesías Janampa era casado con la demandante; el título otorgado por COFOPRI, que es un instrumento legal, indicaba que es bien propio; por lo que el hecho que se podría saber que esta persona estaba casado, no significa que sabía que tal bien era de una sociedad conyugal.

- 7.6. Sentencia de vista:** La Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Pasco expidió la sentencia recurrida en casación, de fecha veinticinco de agosto de dos mil diecinueve, obrante a folios ciento ochenta y nueve, que revoca la sentencia apelada y reformándola declara infundada la demanda. La Sala de mérito sostiene que al revisar el Título Registrado de Propiedad Urbana emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) obrante a folios cuarenta y seis, se aprecia que éste consigna que Wilfredo Germán Mesías Janampa tiene el cien por ciento (100%) de derechos y acciones y que la clase del predio es un bien propio, el mismo que no ha sido materia de cuestionamiento y cuya fecha data del año dos mil siete; siendo ello así, el citado documento ha sido fuente para la elaboración del testimonio de compra venta de folios cuarenta y nueve para su posterior inscripción, documento en el cual se consigna que se realiza el testimonio sin la intervención de la cónyuge por tratarse de un bien propio; entonces, si bien es cierto que la demandante Zully Elsa Mendoza Huerta y Wilfredo Germán Mesías Janampa tuvieron la condición de casados desde el año mil novecientos noventa y seis, y al año dos mil siete, subsistía dicha condición o al menos no se ha demostrado lo contrario; sin embargo,



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

dicho inmueble aparece que fue calificado como bien propio, por ello, es lógico que el Notario Público no haya observado la realización de la compra venta del inmueble materia de autos; agrega la Sala de mérito que se debe tener presente que, para la adquisición de bienes inmuebles el comprador tiene la obligación de verificar con un mínimo de criterio sobre las facultades que tiene el vendedor para efectuar la transferencia de los inmuebles; en ese sentido, del título otorgado por COFOPRI se puede distinguir como un bien propio del vendedor Wilfredo Germán Mesías Janampa; es así que se denota que el apelante actuó con la diligencia necesaria al momento de comprar el bien inmueble, por consiguiente, se verifica la existencia de la buena fe alegada por el impugnante. Finalmente, la Sala de mérito concluye que el Juez no ha apreciado debidamente los medios probatorios aportados al proceso, pues ha establecido incorrectamente que los actos jurídicos cuestionados se encuentran inmersos en causal de nulidad a que se contrae el artículo 219 inciso 4 del Código Civil, siendo de aplicación el artículo 2014 del acotado Código, el cual taxativamente señala que 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.

OCTAVO.- Ahora bien, retomando el análisis de la causal por infracción normativa procesal, es conveniente traer a colación lo sostenido por el Tribunal Constitucional al señalar que: (...) los jueces, al emitir sus



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

resoluciones, deben expresar los fundamentos de hecho y de derecho que las fundamentan. Sin embargo, ello no implica que dicha fundamentación deba ser necesariamente extensa, sino que lo importante es que ésta, aun si es expresada de manera breve y concisa o mediante una motivación por remisión, refleje de modo suficiente las razones que llevaron al juzgador a adoptar determinada decisión”.⁴

NOVENO.- En tal sentido, examinado el razonamiento de la Sala de mérito, este Supremo Tribunal advierte que dicha decisión cumple con apoyarse en razones jurídicas como es el caso de la aplicación del principio de buena fe registral contemplado en el artículo 2014 del Código Civil, toda vez que en el Título Registrado de Propiedad Urbana emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) del año dos mil siete se consigna que Wilfredo Germán Mesías Janampa tiene el cien por ciento (100 %) de derechos y acciones y que la clase del predio es un bien propio, el mismo que no ha sido materia de cuestionamiento; precisando que el citado documento ha sido fuente para la elaboración del testimonio de compra venta cuestionado para su posterior inscripción, documento en el cual se consigna que se realiza el testimonio sin la intervención de la cónyuge por tratarse de un bien propio; agrega que dicho inmueble aparece que fue calificado como bien propio, por ello, es lógico que el Notario Público no haya observado la realización de la compra venta del inmueble materia de autos; situación que se debe tener presente que, para la adquisición de bienes inmuebles el comprador tiene la obligación de verificar con un mínimo de criterio sobre las facultades que tiene el vendedor para efectuar la transferencia de los inmuebles; por tanto, concluye que el demandado actuó con la diligencia

⁴ Fundamento Jurídico N° 10 de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 03530-2008-PA/TC de fecha 15 de mayo de 2009.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

necesaria al momento de comprar el bien inmueble, por consiguiente, se verifica la existencia de la buena fe alegada por el impugnante.

DÉCIMO.- Asimismo, conviene señalar que los plenos casatorios civiles convocados por la Sala Suprema Civil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 400 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, constituyen precedentes judiciales que vinculan a los órganos jurisdiccionales hasta que sean modificados por otro precedente; sin embargo, el Pleno Jurisprudencial Distrital en Materia Civil, realizado por la Corte Superior de Justicia del Santa, de fecha cinco de noviembre de dos mil trece, así como las Sentencias Casatorias números 3371-2001-Lima, 695-99-Callao y 261-2003-Lima, no tienen la calidad de precedentes judiciales que vinculen a los órganos jurisdiccionales; menos aún a este Supremo Tribunal.

DÉCIMO PRIMERO.- Por consiguiente, esta Suprema Sala considera que no se ha configurado la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, concordado con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; por tanto, este extremo resulta ser infundado; prosiguiendo esta Sala Suprema con el análisis de la infracción normativa de orden material.

Sobre la infracción normativa de orden material: infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil

DÉCIMO SEGUNDO.- El artículo 2014 del Código Civil, cuya infracción se denuncia, establece que:

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

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”.

DÉCIMO TERCERO.- Sobre la mencionada norma, el Tribunal constitucional ha expresado que "la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro". De esta manera, la figura de la buena fe del tercero, en tanto presunción *iuris tantum*, constituye una opción del legislador que se encuentra dentro del marco de lo constitucionalmente posible y que responde al fin constitucional de favorecer la seguridad jurídica, en tanto principio implícito del ordenamiento estatuido por la Norma Fundamental, en el ámbito de la transferencia de bienes, todo ello a fin de fomentar las transacciones comerciales, por cuanto es deber del Estado estimular la creación de riqueza y garantizar la libertad de comercio e industria, según lo establecido en el artículo 59 de la Constitución”⁵.

Este principio 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 a *non domino* que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley” (GARCÍA GARCÍA). En doctrina se reconoce un aspecto negativo y positivo de la buena fe; así, el aspecto negativo implica desconocimiento de la existencia del vicio o inexactitud registral, y el aspecto positivo creencia de que el transferente tiene suficientes facultades para proceder de ese

⁵ Fundamento Jurídico N° 45 de la Sentencia de fecha 05 de marzo de 2020, dictada por el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 0001 8-2015-PI/TC.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

modo. La buena fe implica, en ese sentido, la seguridad del “poder de disposición y la ignorancia de posibles inexactitudes en el contenido del Registro” (CANO TELLO), basado en un conocimiento promedio (GARCIA GARCIA).”⁶

En tal sentido, se puede establecer que la protección que ofrece el artículo 2014 del Código Civil exige una serie de requisitos concurrentes para que aquella despliegue sus efectos. Estos son: a) que el adquirente lo sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo; c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho real del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y, e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

Finalmente, cabe reiterar que la presunción de buena fe del tercero adquirente es una presunción *iuris tantum*, que admite prueba en contrario; por consiguiente, la carga de la prueba se invierte, pues quien debe acreditar la mala fe del tercer adquirente es la parte actora.

DÉCIMO CUARTO.- Ahora bien, en el presente caso se tiene que la Sala de mérito ha establecido que se encuentra acreditada la concurrencia de los requisitos antes descritos, los cuales comprueban la buena fe registral de la parte demandada, toda vez que dicho órgano jurisdiccional determinó con base a la valoración probatoria conjunta y razonada que el demandado comprador Gian Carlo Castillo Requiz adquirió a título

⁶ ALIAGA HUARIPATA, Luis. Código Civil Comentado. Tercera Edición. Editorial Gaceta Jurídica, 2010, Tomo X, p 315, 318.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

oneroso el inmueble sito en el Centro Poblado Yanahuanca, manzana E, lote cuatro, distrito de Yanahuanca, provincia de Daniel Carrión, departamento de Pasco, con un área de sesenta y uno punto setenta metros cuadrados (61.70 m²), conforme se aprecia de la escritura pública de compraventa de fecha dos de marzo de dos mil diecisiete, obrante a folios cuarenta y nueve, la misma que corre inscrita en Registros Públicos con fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, según se aprecia a folios doce; asimismo, al momento de la celebración de dicha compraventa, el vendedor Wilfredo Germán Mesías Janampa aparecía como propietario del cien por ciento (100 %) de los derechos y acciones del predio materia de venta, el mismo que tenía la calidad de bien propio; situación que también se consignó en la escritura pública de compraventa cuestionada; debiendo precisarse que el derecho del vendedor u otorgante se encontraba debidamente inscrito en Registros Públicos, no habiéndose acreditado ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos la existencia de causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante vendedor Wilfredo Germán Mesías Janampa.

DÉCIMO QUINTO.- En tal orden de ideas, este Supremo Tribunal llega a la conclusión que no se ha configurado la infracción normativa material del artículo 2014 del Código Civil; por consiguiente, este extremo del recurso también resulta ser infundado.

4. DECISIÓN

Esta Sala Suprema, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364:

- 4.1.** Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a folios doscientos cinco por **Zully Elsa Mendoza Huerta** y **Pablo Andrew**



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5875-2019
Pasco
Nulidad de Acto Jurídico**

Mesías Mendoza; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, obrante a folios ciento ochenta y nueve, que **revocó** la sentencia apelada de fecha cinco de abril de dos mil diecinueve, obrante a folios ciento cincuenta y nueve, que declaró fundada la demanda y, **reformándola** declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Zully Elsa Mendoza Huerta y Pablo Andrew Mesías Mendoza, con Gian Carlo Castillo Requiz, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene el señor juez supremo Corante Morales por licencia de la señorita jueza suprema Bustamante Oyague. Intervino como ponente la señora jueza suprema **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

CORANTE MORALES

NDA/jd