

El adquirente que se encontraba en aptitud de conocer la fragilidad del derecho de su vendedor no puede estar respaldado por el principio de buena fe registral, a pesar del contenido de las inscripciones.

Lima, dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número 78-2019, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

En el presente proceso de nulidad de acto jurídico la demandada **Sofía Suca Huamán**, interpone recurso de casación obrante a fojas ochocientos cuarenta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho obrante a fojas ochocientos trece, en el extremo que **revoca** la sentencia apelada de fecha primero de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos setenta y uno en cuanto **declara “inoponible** a los demandados, en calidad de herederos de Víctor Esteban Menzala Suca, por lo que no corresponde ordenar la cancelación de los asientos C0008 y C0011 de la Partida N° P03170362”; y **reformando** ese extremo se declara **oponible la declaración de nulidad dispuesta a los demandados**, en calidad de herederos de Víctor Esteban Menzala Suca, así como al derecho que fuera inscrito en el asiento C0008 de la Partida N° P03170362; dejand o a salvo el derecho de la demandante respecto de los nuevos adquirentes Máximo Chávez Vargas y Lilebeth Pacheco, para que lo haga valer en la forma que considere pertinente.

II. ANTECEDENTES

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

1. DEMANDA

Mediante escrito postulatorio de fecha catorce de noviembre de dos mil seis obrante a fojas ochenta y cinco, **Basilía Olivera Auca**, interpone demanda contra **Sofía Suca Huamán y Esteban Menzala Suca**, por las siguientes pretensiones:

- a. Nulidad, por la causal de simulación absoluta**, del acto jurídico contenido en la escritura pública de transferencia de derechos y acciones del cuatro de julio de mil novecientos noventa y siete respecto del 50% de las acciones y derechos correspondientes al inmueble ubicado en la Urbanización Ciudad de Dios, Manzana 10, Lote 16, Zona K, (hoy Avenida Hernando Del Valle N° 208, 210 y 212), cuya inscripción consta en el Asiento 00005 de la ficha registral N° P03170 362, Zona Registral N° IX de los Registros Públicos de Lima.
- b. Nulidad, por las causales de simulación absoluta, objeto jurídicamente imposible y fin ilícito** del acto jurídico contenido en el Formulario de Transferencias ante el Registro Predial Urbano, de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, referido al 50% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en la Urbanización Ciudad de Dios, Manzana 10, Lote 16, Zona K, (hoy Avenida Hernando Del Valle N° 208, 210 y 212), cuya inscripción consta en el **Asiento 00008** de la ficha registral N° **P03170362**, Zona Registral N° IX de los Registros Públicos de Lima.
- c. Nulidad, por la causal de falta de manifestación de la voluntad**, del acto jurídico de **ratificación** de transferencia de derechos y acciones contenido en la **escritura pública** celebrada ante la Notaría Gutiérrez

Adrianzén, de fecha once de noviembre de dos mil tres. Fundamenta su demanda en lo siguiente:

- Indica que es iletrada, moradora del inmueble ubicado en Urbanización Ciudad de Dios, Mz. 10, Lote 16, Zona K (Hoy Av. Hernando del Valle N.º 208,210 -212) desde mil novecientos sesenta y seis, conjuntamente con sus padres Ismael Olivera Mendoza y Maximiliana Aucca Mendoza, ambos fallecidos, por lo cual accedió a su legítimo derecho de ser declarada heredera universal.
- La sucesión intestada de su padre fue dictada mediante sentencia de fecha veintiséis de mayo de mil novecientos noventa y siete inscrita el cinco de setiembre de mil novecientos noventa y siete. Mientras que la sucesión intestada de su madre consta en Acta de fecha treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y nueve, inscrita el nueve de setiembre de mil novecientos noventa y nueve.
- En el inmueble donde reside se construyeron tres tiendas, (208, 210 y 212) las que alquilaron a César Flores Diaz y Deyssy Julia Gonzales Chipana los locales 208 y 212. Sin embargo, a la muerte de sus padres se negaron a pagar renta argumentando que se les había vendido la totalidad mediante contrato del doce de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, el mismo que fue declarado nulo y sin valor. Sin embargo, fue denunciado penalmente a fin desocupar el inmueble, por lo que su vecino Víctor Esteban Menzala Suca, se ofreció a ayudarlo a cambio de alquilarle el local 210, para lo cual debía efectuar ficticiamente y sin recibir dinero alguno, la transferencia del 100% de las acciones y derechos que le correspondía como heredera a sus padres.
- Estando a ello, el cuatro de julio de mil novecientos noventa y siete en forma simulada y sin recibir dinero alguno, procedió a transferir el 50% de derechos y acciones que adquirió de su padre mediante escritura pública.

- Ante las continuas amenazas, de César Flores Diaz y Deyssy Julia Gonzales Chipana, el catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve nuevamente procedió a transferir en forma simulada, mediante Formulario de Transferencias el restante del 50% que adquirió de su madre a favor de Víctor Esteban Menzala Suca, inscrita en el Asiento 00008 de la P03170362.
- El restante del 50% de acciones y derechos transferidos a Víctor Esteban Menzala Suca mediante Formulario de Transferencias del catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, es nulo y sin efecto legal, en razón a que los derechos y acciones que adquirió de su madre fueron declarados nulos y sin valor legal, por resolución del treinta y uno de enero de dos mil dos, por no haber sido reconocida como hija de Maximiliana Auca Mendoza.
- Agrega que, los demandados, herederos del causante Víctor Esteban Menzala Suca pretenden desalojarla del inmueble donde vive con sus hijos.

2. CONTESTACIONES DE LA DEMANDA

Mediante escrito de fecha veintisiete de marzo de dos mil siete obrante a fojas ciento setenta y cinco, **Sofia Suca Huamán** contestó la demanda, argumentando lo siguiente:

- La demandante al haber sido declarada heredera de sus padres vía judicial y luego notarial acreditó ser la propietaria del inmueble, ello fue la razón por la cual su finado hijo adquirió de buena fe el bien por escritura Pública de fecha cuatro de julio de mil novecientos noventa y siete y luego el catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, y si bien la Corte Suprema declaró la nulidad de la sucesión intestada de Maximiliana Auca, lo cierto es que su hijo adquirió de buena fe el inmueble, conforme el artículo 2014 del Código Civil. Ambas transferencias se hicieron conforme a ley, sin haberse incurrido en causal de nulidad.

Mediante escrito obrante a fojas doscientos cincuenta y ocho, **Esteban Menzala Chuquiwayta** contestó la demanda bajo los mismos argumentos que Sofía Suca Huamán.

3. SANEAMIENTO Y PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante resolución número veinte obrante a fojas trescientos sesenta y cinco de fecha cinco de marzo de dos mil nueve se declaró saneado el proceso.

Mediante resolución número veintiuno de fecha dieciocho de mayo de dos mil nueve obrante a fojas trescientos setenta y tres se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

1. Determinar si procede declarar la nulidad de transferencia de acciones y derechos que otorgó la recurrente a favor de Víctor Esteban Menzala Suca, respecto del inmueble sito en la Urbanización Ciudad de Dios, Manzana 10, Lote 16, Zona K, (hoy Avenida Hernando Del Valle N° 208, 210 y 212), inscrito en la ficha registral N° P0317 0362, Zona Registral N° IX de los Registros Públicos de Lima, otorgado por Escritura Pública de fecha cuatro de julio de mil novecientos noventa y siete, Notario Víctor Cueva Valverde.
2. Determinar si procede declarar nula la escritura pública de rectificación de transferencia de derechos y acciones ante el Notario Gutiérrez Adrianzén, de fecha once de noviembre de dos mil tres.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

El Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Miraflores de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, expide la sentencia de fecha primero de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos setenta y uno, declarando **improcedente** la demanda interpuesta sobre nulidad de acto jurídico; en el extremo de la nulidad de los actos jurídicos contenidos en la escritura pública de fecha cuatro de julio de mil novecientos noventa y siete y el contenido en el Formulario de Transferencias ante el Registro

Predial Urbano, de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, cada uno respecto del 50% de las acciones y derechos del inmueble sito en la Urbanización Ciudad de Dios, Manzana 10, Lote 16, Zona K, (hoy Avenida Hernando Del Valle N° 208, 210 y 212), cuya inscripción consta en la ficha registral N° P031703 62, Zona Registral N° IX de los Registros Públicos de Lima, por la causal de simulación absoluta; dejando a salvo el derecho de la accionante para que haga valer su derecho con arreglo a ley; **Infundada** la demanda sobre nulidad de acto jurídico en el extremo de la nulidad del acto jurídico contenido en el Formulario de Transferencias ante el Registro Predial Urbano, de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, respecto cada uno del 50% de las acciones y derechos del inmueble sito en la Urbanización Ciudad de Dios, Manzana 10, Lote 16, Zona K, (hoy Avenida Hernando Del Valle N° 208, 210 y 212), cuya inscripción consta en la ficha registral N° P03170362, Zona Registral N° IX de los Registros Públicos de Lima, por la causal de objeto jurídicamente imposible. **Infundada** la demanda sobre nulidad de acto jurídico; en el extremo de la nulidad del acto jurídico de la escritura pública ratificación de transferencia de derechos y acciones de fecha once de setiembre de dos mil tres, por la causal de falta de manifestación de voluntad; **fundada en parte** la demanda sobre nulidad de acto jurídico; en consecuencia **nulo** el acto jurídico contenido en el Formulario de Transferencias ante el Registro Predial Urbano, de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, respecto del 50% de las acciones y derechos del inmueble *sub litis*, por la causal de fin ilícito; el que sin embargo es **inoponible a los demandados**, en calidad de herederos de Víctor Esteban Menzala Suca, por lo que no corresponde ordenar la cancelación de los asientos C0008 y C0011 de la Partida N° P0317 0362; con costas y costos, por los siguientes fundamentos:

- Se tiene de lo señalado en la demanda, que entre la demandante y Víctor Esteban Menzala Suca, existió una simulación, sin embargo, no era una

simulación absoluta sino una simulación relativa, en atención a que, al acto simulado o externo de compraventa de derechos y acciones, se contraponía un acto disimulado o interno de alquiler. Siendo esto así, la simulación relativa, es causal de anulación, no de nulidad.

- De otro lado, la demandante señala que ante las continuas amenazas y denuncias de César Flores Diaz y Deysy Julia Gonzales Chipana, el catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, les transfirió el 50% de las acciones y derechos del inmueble. Ello evidenciaría que el acto jurídico que cuestiona habría sido afectado por el vicio de la voluntad intimidación. Sin embargo, violencia psicológica o intimidación, como vicio que afecta la voluntad no es causal de nulidad sino de anulabilidad conforme el artículo 221 del Código Civil.
- En el presente caso se advierte que no existe conexión lógica entre lo solicitado en el petitorio de la demanda (artículo 427 inciso 5 del Código Procesal Civil), respecto de la causal de nulidad por simulación, dado que evidencian que en todo caso nos encontramos frente a un caso de anulabilidad de acto jurídico, cuyas causales y consecuencias jurídicas son distintas.
- En cuanto a que el mencionado Formulario adolezca de nulidad por tener un objeto jurídicamente imposible, ello deviene en infundado, dado que el objeto de la transferencia, son acciones y derechos de un bien inmueble, no existe limitación física ni jurídica de su comercio.
- Respecto de la nulidad solicitada del acto jurídico de ratificación de transferencia de derechos y acciones contenido en la escritura pública de fecha once de noviembre de dos mil tres; la misma se funda en la causal de falta de manifestación de la voluntad. Se advierte que el Notario no solo evaluó la capacidad legal de la compareciente Basilia Olivera Aucca, sino que recibió una minuta suscrita por ésta, y que posteriormente ésta suscribió la escritura pública ante éste. Situación que permite concluir que si existió una manifestación válida por parte de la demandante al momento de suscribir la precitada escritura pública.

- El acto jurídico contenido en el Formulario de Transferencias de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, respecto del 50% de las acciones y derechos del inmueble *sub litis*, adolece de nulidad por fin ilícito atendiendo a que las acciones y derechos del inmueble *sub litis* que adquirió la demandante como sucesora de su madre Maximiliana Auca Mendoza fueron declarados nulos y sin valor legal por sentencia.
- Si bien la compraventa realizada por Basilia Olivera Auca, adolece de nulidad, la misma no le es oponible al adquirente Víctor Esteban Menzala Suca, quien mantiene su propiedad por haber adquirido de buena fe y a título oneroso, dado que la supuesta mala fe que se atribuye al adquirente, implica que el mismo tuvo conocimiento en forma anterior a su adquisición que Basilia Olivera Auca no era propietaria de los derechos y acciones transferidos, situación que no solamente no ha sido acreditada, sino que es temporalmente imposible, dado que la Resolución que lo declara nulo es de fecha treinta y uno de febrero de dos mil dos, mientras que la adquisición de Víctor Esteban Menzala Suca fue, como se ha señalado, el catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve.

5. RECURSO DE APELACION

Mediante escrito de fecha veinticinco de setiembre de dos mil diecisiete obrante a fojas setecientos ochenta y cuatro, **Basilia Olivera Auca** interpone recurso de apelación, invocando como agravios:

- Que no existió pronunciamiento sobre la edificación que tiene el predio, *“que no fue construido por Sofía Suca Huamán de Menzala ni por los sucesores procesales, **no se puede alegar que haya adquirido de buena fe** puesto que la demanda de nulidad se interpuso el año dos mil seis, (...), han efectuado la transferencia (...) a favor de terceros (...), teniendo todos ellos conocimiento que existía un proceso de nulidad y una medida cautelar”*.
- No se establece como punto controvertido la transferencia del 50% de acciones y derechos a favor de Víctor Esteban Menzala Chuquiwayta

contenido en el Formulario de Transferencia de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve.

- Respecto de la escritura pública nunca fue a la notaría Adrianzen, no conoce sus oficinas, ni sabe firmar solo pone su huella digital.
- El Notario Público no ha acreditado que ha evaluado la capacidad legal del vendedor y/o demandante por lo que no existe una afirmación tácita de haber concurrido a la notaría.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, expide la sentencia de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho obrante a fojas ochocientos trece, **confirmando** la sentencia apelada de fecha primero de abril de dos mil dieciséis, en cuanto declara: **improcedente** la demanda sobre nulidad de acto jurídico, en el extremo de la nulidad por la causal de simulación absoluta; (...), **INFUNDADA** la demanda sobre Nulidad De Acto Jurídico, en el extremo de nulidad por la causal de objeto jurídicamente imposible; (...); **INFUNDADA** la demanda (...), sobre Nulidad De Acto Jurídico, en el extremo de nulidad por la causal de falta de manifestación de voluntad. **FUNDADA EN PARTE** la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico del Formulario de Transferencias ante el Registro Predial Urbano, de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve. **Revocaron** la resolución N° 46, en cuanto declara **inoponible** a los demandados, en calidad de herederos de Víctor Esteban Menzala Suca, por lo que no corresponde ordenar la cancelación de los asientos C0008 y C0011 de la Partida N° P0317 0362"; y **reformando** ese extremo **se declara oponible** la declaración de nulidad dispuesta a los demandados, **en calidad de herederos de Víctor Esteban Menzala Suca**, así como al derecho que fuera inscrito en el asiento C0008 de la Partida N° P03170362; **dejando a salvo el derecho de la demandante respecto de los nuevos adquirentes** Máximo

Chávez Vargas y Lilebeth Pacheco, para que lo haga valer en la forma que considere pertinente, bajo los siguientes fundamentos:

Respecto de la Escritura Pública de fecha cuatro de julio de mil novecientos noventa y siete.

El supuesto de simulación relativa efectivamente constituye una causal de anulación y no de nulidad del acto jurídico. En esa medida, visto que, en el proceso, la propia demandante ha admitido la existencia de una relación de alquiler con su contraparte, evidencia que existió un acto real: el alquiler, y uno aparente: la transferencia. En razón a ello, debe confirmarse que se está frente a un supuesto de simulación relativa.

Respecto del Formulario de Transferencias ante el Registro Predial Urbano

En efecto, visto que el objeto de la transferencia contenida en el acto que se cuestiona está representado por el 50% de las “acciones y derechos” sobre el inmueble y que el artículo 923º del Código Civil no restringe la posibilidad de venta de acciones y derechos, en esa medida, efectivamente la demanda por la causal de objeto jurídicamente imposible deviene en infundada

Por otra parte, en relación a la causal de fin ilícito, la sentencia apelada estimó que dicha causal efectivamente se había presentado por cuanto al haberse declarado nulo y sin valor legal la adquisición de acciones y derechos por parte de la demandante como sucesora de su madre, la transferencia que ella habría realizado sería nula. Ello, por estimar que la venta de la cosa ajena es un delito denominado estelionato, por lo que constituye un acto ilícito.

No obstante, respecto a la inoponibilidad a los demandados en calidad de herederos de Víctor Esteban Menzala Suca, por cuanto no se había acreditado la mala fe de dicho original adquirente, debe señalarse que, en cuanto al elemento meramente temporal, debiera admitirse que un hecho posterior no podría afectar a un hecho anterior. No obstante, ello, no se ha negado que Víctor Esteban Menzala Suca inicialmente haya brindado

apoyo legal a la hoy demandante y que los sucesores procesales tenían “conocimiento que existía un proceso de nulidad y una medida cautelar”, afirmaciones que tampoco han sido negadas.

En tal sentido, por un lado, es posible estimar que, al haber brindado apoyo legal a la demandante, el otro contratante se encontraba en aptitud de conocer la legitimidad del derecho de la hoy demandante, o, en su caso, la fragilidad o ilegitimidad del mismo, como posteriormente se refiere que se declaró.

En ese contexto se aprecia que la apelante señala que *“El vendedor no tiene la más mínima voluntad o intención de vender la finca”*, y señala que viene pagando los impuestos y avalúos que corresponden al bien; mientras que, de los demandados, no se aprecia conducta procesal orientada a contribuir al esclarecimiento del presente caso.

En tal sentido, no es posible estimar subsistente la buena fe alegada en la parte demandada, no sólo por el conocimiento directo del derecho de la demandante que tuvo Víctor Esteban Menzala Suca, la buena fe contractual prevista por el artículo 1362 del Código Civil, que no puede entenderse aisladamente de lo establecido en el artículo 1363 del Código Civil.

Respecto de “la edificación que tiene el predio”, no corresponde emitir pronunciamiento por no ser objeto del presente proceso.

Por otra parte, los herederos de Víctor Esteban Menzala Suca, transfirieron sus derechos a los terceros Máximo Chávez Vargas y Lilebeth Pacheco, de quienes se refiere que también tenían *“conocimiento que existía un proceso de nulidad”*, corresponde dejar a salvo el derecho de la demandada para que lo haga valer en la forma que considere pertinente.

Respecto de la escritura pública de rectificación de transferencia de derechos y acciones extendida por el Notario Gutiérrez Adrianzén el once de noviembre de dos mil tres .

No basta la mera alegación de la falta de evaluación de la capacidad legal del vendedor, por cuanto que en conformidad con la Ley del Notariado, al ser el Notario *“el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran”*, debe concluirse que salvo demostración fehaciente que permita desvirtuar la *“fe”* o conformidad con los hechos que declara el Notario en su calidad de autor de la escritura pública, no resulta posible desconocer la declaración efectuada por el Notario en su calidad de profesional del derecho autorizado para dar fe pública de los actos y contratos celebrados ante él. Por tanto, el extremo de la demanda que declaró infundada la demanda por la causal de falta de manifestación de voluntad debe ser confirmado.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La demandada **Sofía Suca Huamán**, interpuso recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha treinta y uno de mayo dos mil diecinueve solo en el extremo que declara oponible la declaración de nulidad dispuesta a los demandados, por las siguientes infracciones:

a) Infracción normativa procesal del artículo 282 del Código Procesal Civil, refiere que se ha aplicado de manera indebida dicho numeral pues si bien la sentencia de vista ha señalado entre otros que no se ha negado que Víctor Esteban Menzala Suca inicialmente haya brindado apoyo legal a la demandante y que los sucesores procesales tenían conocimiento que existía un proceso de nulidad y una medida cautelar, no menos cierto es que en autos se tiene medios probatorios entre ellos el Expediente número 44253-1999 acompañado, donde la demandante ha referido haber transferido el cincuenta por ciento (50%) de derechos y acciones contenido en el Formulario de Transferencias de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, al haber adquirido el bien a través de sucesión intestada debidamente inscrita en registros públicos y que hoy es materia de controversia, además de la copia literal del inmueble *sub litis* se

advierte que la medida cautelar fue inscrita en forma posterior a la adquisición del bien por su finado hijo Víctor Esteban Menzala Suca y si bien a la adquisición del bien como sucesora de su causahabiente estaba inscrita dicha medida cautelar, cierto también es que no estaba referido a ninguna nulidad que tenga que ver con los derechos de la demandante sino de otro proceso donde la demandante y su finado hijo eran los demandados.

b) infracción normativa procesal del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, señala que la sentencia de vista incurre en incongruencia ya que en el numeral 19 de sus fundamentos, el *ad quem* entre otros señala que no sería posible liberar a los herederos de la obligación de respetar la realidad del acto original de arrendamiento, en lugar de pretender beneficiarse del acto aparente, cuando de una revisión de los argumentos de la demanda, lo resuelto en la sentencia apelada y el recurso de apelación se advierte que la cuestión controvertida es la nulidad del acto jurídico contenido en el Formulario de Transferencia de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve por la causal de fin ilícito al haber vendido un bien ajeno.

c) Infracción normativa material por inaplicación del artículo 2014 del Código Civil, refiere que su causahabiente ha celebrado de buena fe el acto jurídico de compraventa contenido en el Formulario de Transferencia ante Registro Predial Urbano de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve en mérito a los documentos inscritos en registros públicos, encontrando probado en autos que su finado hijo Víctor Esteban Menzala Suca tenía la plena convicción que estaba adquiriendo el mencionado bien a la legítima propietaria y que la adquisición que efectuaron lo realizaron con total transparencia y buena fe; asimismo, conforme a la copia literal del predio, a la fecha de adquisición era propietaria la demandante y no existía documento inscrito que haga presumir que la adquisición del bien por parte de la demandante era nulo,

además el derecho de adquisición de la demandante se mantiene a la fecha sin anular, lo que en puridad se ha anulado es la sucesión intestada.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha vulnerado el derecho al debido proceso del recurrente al declarar la **oponibilidad** de la declaración de nulidad del **Formulario** de Transferencia ante Registro Predial Urbano de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve a los demandados, en calidad de herederos de Víctor Esteban Menzala Suca, así como al derecho que fuera inscrito en el asiento C0008 de la Partida N° P03170362.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por causales de infracción normativa material y procesal, en primer término correspondería dilucidarse la infracción normativa procesal, también es cierto que, en el caso de autos, el recurrente denuncia la infracción al debido proceso como consecuencia de la infracción material, esto es, del artículo 2014 del Código Civil; por tanto, las infracciones serán desarrolladas en forma conjunta.

TERCERO.- Que, debe tenerse presente que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano

jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

CUARTO.- Que, el derecho al debido proceso tiene tres elementos: a) el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; b) el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, c) la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna¹. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.²

QUINTO.- Que, uno de los aspectos de este derecho dentro del proceso es el referido a la motivación. Cabe mencionar que una indebida motivación³ puede expresarse en: **a) Inexistencia de motivación o motivación aparente.-** cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de controversia o cuando ésta no explica las razones mínimas de dicha decisión; **b) Falta de motivación interna del razonamiento.-** cuando se presenta invalidez de una inferencia a partir de las premisas establecidas previamente por el juez, y cuando se presenta incoherencia narrativa, esto es, un discurso confuso; **c) Deficiencias en la motivación externa.-** se presenta cuando existe una ausencia de conexión entre la premisa y su constatación fáctica o jurídica; **d) Motivación insuficiente.-**

¹ Cfr. Castillo Córdova, Luis. "Debido proceso y tutela jurisdiccional". En: "La Constitución Comentada". Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p.61-62.

² Bustamante Alarcón, Reynaldo. "Derechos Fundamentales y Proceso Justo". Lima: Ara Editores, 2001, p.218.

³ Cfr. STC Exp. N° 728-2008-PHC/TC, publicada el 23 de octubre de 2008. Fundamento jurídico 7

cuando se cumple con motivar pero de modo insuficiente, exigiéndose un mínimo de motivación respecto de las razones de hecho o de derecho; e) motivación sustancialmente incongruente.- se produce cuando se modifica o altera el debate procesal, sin dar respuesta a las pretensiones planteadas por las partes, lo que implica poner en estado de indefensión a las partes.

SEXTO.- Que, en primer término, en cuanto a la alegada incongruencia en la motivación respecto del numeral 19 de la sentencia de vista, tenemos que no se advierte incongruencia alguna, puesto que en su primer párrafo ratifica su conclusión de desestimar la buena fe de los demandados, debido a que estos no han negado que su causante Víctor Esteban Menzala Suca haya brindado apoyo legal a la demandante, ni que los sucesores hayan tenido conocimiento de los procesos judiciales que se ventilaban con la demandante, ello en atención a lo estipulado en el artículo 442 inciso 2 del Código Procesal Civil, pues, al contestar la demanda se debe pronunciar respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda, puesto que el silencio puede ser apreciado por el Juez como reconocimiento de veracidad de los hechos alegados, concordado con el artículo 282 del mismo Código Adjetivo, advirtiendo la falta de cooperación de los demandados para llegar a la verdad, realizando alegaciones genéricas que en nada coadyuvan con la solución del presente caso. Asimismo, en relación al segundo párrafo del cuestionado considerando, se tiene que éste no constituye en modo alguno fundamento principal de la decisión adoptada sino fundamentos adicionales que en nada afectan la decisión adoptada.

SÉTIMO.- Que, ahora bien, en cuanto a la infracción del artículo **282 del Código Procesal Civil**, se tiene que si bien es cierto, en el proceso acompañado Exp. N° 44253-1999 consta lo alegado por la ahora demandante, en su condición de demandada en dicho proceso, sobre la

legalidad de la transferencia del 50 % de derechos y acciones a favor de Victor Menzala Succa así como consta la inscripción de la medida cautelar de anotación de demanda en la P03170362 Asiento 00010 de la Zona Registral IX – Sede Lima, con fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, esto es, con posterioridad a la emisión del Formulario de Transferencias ante el Registro Predial Urbano, de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, también es cierto que, de la revisión de los procesos acompañados, se ha podido verificar el apoyo legal que brindó el adquirente en favor de doña Basilia Olivera Aucca, por lo que opera la presunción de veracidad de lo argumentado por la demandante.

OCTAVO.- Que, finalmente, la recurrente alega infracción normativa del **artículo 2014 del Código Civil**. Al respecto, es menester recordar sobre el principio de la buena fe registral, esta Suprema Sala ha señalado *“El artículo 2014 del Código Civil, recoge el denominado principio de la buena fe registral, en virtud del cual el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Este principio es uno de los pilares en los que se sustenta la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, en virtud del cual, el tercero de buena fe y a título oneroso hace inatacable su adquisición siempre que haya confiado en la veracidad del registro y haya inscrito su propio derecho, por lo que resulta inmune a cualquier causa de nulidad, resolución o rescisión que afecte el título de su transmitente cuando esta no conste en los registros Si bien es cierto que la buena fe implica confiar en la exactitud de los pronunciamientos del registro, y principalmente desconocer la inexactitud del mismo; no obstante, **debe exigirse al***

tercero que la invoca una conducta diligente al momento de la adquisición, por lo que se imponen deberes elementales de verificación e información; en ese sentido, no basta alegar simple desconocimiento, sino que, además, el sujeto que pretende la tutela se encuentra obligado a realizar una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición. Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido de buena fe un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho.”⁴

NOVENO.- Que, estando a lo señalado, ha quedado como cuestión no controvertida la nulidad por casual de fin ilícito del **Formulario** de Transferencias ante el Registro Predial Urbano, de fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, respecto del 50% de las acciones y derechos del inmueble que correspondían a la sucesión de Maximiliana Aucca Mendoza, puesto que al haberse declarado la nulidad de la declaración de heredera de Basilia Olivera Aucca en el proceso de invalidez de documento N°9140-2000, ésta no podía disponer de un bien que no le pertenecía. No obstante, la sala de mérito ha considerado que sí resulta oponible dicha declaración de nulidad hacia los herederos de Víctor Esteban Menzala Succa, atendiendo a que estos no han negado las afirmaciones realizadas por la demandante, remitiéndonos a lo expuesto en el considerando sexto de la presente resolución, en lo referido a la aplicación del artículo 442 inciso 2 del Código Civil, más aun si al haber brindado el apoyo legal en el proceso donde se cuestionaba la legitimidad del derecho de la demandante, se encontraba en condición de conocer la fragilidad o ilegitimidad del mismo, como efectivamente se declaró, con todo ello, no es posible alegar buena fe de parte del

⁴ Casación 1645-2016-Arequipa, veintidós de marzo de dos mil dieciocho, quinto considerando.

adquirente, y del cual tampoco pueden beneficiarse sus sucesores procesales.

DÉCIMO.- Que, en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que el presente recurso de casación debe ser desestimado, al no apreciar que con tal fundamentación se haya infringido las normas de derecho procesal o material denunciadas.

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Sofía Suca Huamán**, obrante a fojas ochocientos cuarenta y cinco, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho obrante a fojas ochocientos trece.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Basilia Olivera Aucca con Esteban Menzala Chiquihuayta y otra sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Por impedimento de la señora Jueza Suprema Echevarria Gaviria, integra esta Sala el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Salazar Lizárraga**.

SS.

ARANDA RODRIGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

RUEDA FERNANDEZ

CALDERÓN PUERTAS

BUSTAMANTE ZEGARRA

KHM/sg