



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Los recursos devienen en infundados, porque se advierte de la recurrida, que la fundamentación esgrimida por la Sala de Vista, para revocar el extremo recurrido de la apelada y declarar fundada la demanda, respecto a la pretensión de nulidad de acto jurídico de fecha catorce de febrero de dos mil ocho, celebrado entre los demandados, así como las otras pretensiones, cumple con la exigencia constitucional de motivación de las resoluciones; persiguiéndose únicamente cuestionar el criterio jurisdiccional adoptado por el *Ad quem*, sin que se haya demostrado una manifiesta arbitrariedad que ponga en evidencia la violación de derechos de naturaleza constitucional, pues, al margen que los fundamentos esgrimidos por aquella, resulten o no compartidos en su integridad, constituyen justificación suficiente que respalda la decisión jurisdiccional adoptada.

Lima, once de mayo de dos mil veintitrés. -

Vista la causa número mil quinientos ochenta y tres - dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO.

Vienen a conocimiento de esta Sala Suprema, los recursos de casación¹ interpuestos por los demandados **Lorenzo Condori Flores** y **Asencia Chara Hanccho**, con fechas veintidós y veintitrés de enero de dos mil dieciocho, respectivamente, contra el extremo de la sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y tres de fecha once de diciembre de dos mil diecisiete², que **revocó** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número treinta y uno de fecha catorce de setiembre de dos mil doce³ que, **declaró infundada** la demanda interpuesta por Doris Carmela Becerra Lira, representada por su apoderada María Antonieta García Becerra, respecto a la pretensión de reivindicación, y la de nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha catorce de febrero de dos mil ocho, así como la pretensión de cancelación del asiento registral número C00022

¹ Ver fojas 1033 y 1071 respectivamente.

² Ver fojas 997.

³ Ver fojas 501:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

en la Partida número 02026256, y; **reformándola, declara** fundada la demanda, en los referidos extremos; en consecuencia: **i) nulo** el acto jurídico contenido en la escritura pública del catorce de febrero de dos mil ocho, celebrada entre Jesús Romero Arias, en calidad de vendedor, y, Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hancco, ante notario público de Cusco, Rodzana Negrón Peralta. **Se ordena: i)** la cancelación de las inscripciones de las compraventas que aparecen inscritas en los asientos C00022 de la partida N° 02026256 del Registro de la Propiedad Inmueble de Cusco; y, **ii)** que los demandados cumplan con restituir el bien inmueble de propiedad de la demandante, ubicado en la calle Manco Capac N° 15 (antes casa N° 10) del distrito de San Jerónimo; **iii) confirma** la referida sentencia, en cuanto declaró **infundada** la demanda por la pretensión de indemnización de daños y perjuicios.

II. ANTECEDENTES.

1. Demanda:

Mediante escrito presentado con fecha veintiuno de octubre de dos mil diez⁴, subsanado por escrito de fecha seis de diciembre del mismo año, la nombrada demandante, interpuso demanda de nulidad de acto jurídico y otras pretensiones, dirigiéndola contra los recurrentes y el nombrado demandado Jesús Romero Arias, solicitando como **pretensión principal: 1.** la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa del veintiuno de marzo de dos mil seis, por la que, el último de los nombrados emplazados, adquirió la propiedad del inmueble - Casa N° 10, ubicada en la Calle Manco Cápac N° 15, Pueblo Joven San Jerónimo, Cusco, de quien en vida fuera Alicia Becerra Lira; transferencia inscrita en el asiento N° C0018 de la partida registral N° 02026256 de los Registros Públicos de dicha ciudad; (**causales: falta de manifestación de la voluntad y fin ilícito**); como pretensiones

⁴ Ver fojas 85 – 91; subsanada a fojas 101 – 103.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

accesorias, requirió: **a)** la nulidad de la escritura pública de compraventa del catorce de febrero de dos mil ocho, otorgada por Jesús Romero Arias – quien actúo como vendedor -, a favor de Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hanco – intervinientes en calidad de compradores -, por la que se transfirió el inmueble materia de Litis; acto jurídico inscrito en el asiento C0022 de la citada partida registral (**causales: objeto jurídicamente imposible; fin ilícito; y, cuando la ley lo declara nulo**); **b)** la cancelación de las indicadas inscripciones registrales; **c)** la reivindicación del bien objeto de las aludidas transferencias a favor de la actora; y **d)** se le pague la suma de S/ 360,000.00 por concepto de indemnización por daños y perjuicios, más intereses legales. Esgrimió los siguientes fundamentos:

Respecto a la pretensión de nulidad de la escritura pública de compraventa del veintiuno de marzo de dos mil seis:

Señaló que, mediante la primera escritura pública de compraventa cuestionada, el emplazado Jesús Romero Arias, “supuestamente” adquirió la propiedad del citado inmueble de quien en vida fue Alicia Becerra Lira – causante de la accionante -, por el precio de S/ 32,000.00 soles; inscribiendo su adquisición en la indicada partida registral.

Precisó que la referida compraventa fue presentada para su registro, el diecinueve de abril del dos mil siete; es decir, después de un año de la transferencia a su favor, y en el mes de fallecimiento de su transferente – Alicia Becerra Lira -, acaecido el veintitrés de marzo de dos mil siete, quien fue asesinada, como se estableció con posterioridad, en el proceso penal⁵ seguido contra Jesús Romero Arias, por homicidio calificado y otros ilícitos penales.

Indicó que, ante el fallecimiento de la nombrada señora, la actora, en su condición de hermana, solicitó la sucesión intestada de ésta; siendo

⁵ Tramitado bajo el expediente N° 417 – 2008.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

declarada como su única y universal heredera, luego del respectivo procedimiento notarial, inscribiéndose en la Partida N° 11068765 del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Cusco; condición que la legitima para interponer la presente demanda.

Afirmó que, en el citado proceso penal, se determinó que el emplazado Jesús Romero Arias, fue quien asesinó a su hermana – causante Alicia Becerra Lira, por lo que, mediante sentencia expedida con fecha treinta de diciembre de dos mil nueve, la Primera Sala Penal Liquidadora de Cusco, condenó al indicado procesado, al encontrarlo, autor de los delitos contra la vida el cuerpo y la salud - en la modalidad de asesinato -, falsificación de documento público y falsedad genérica; imponiéndole 20 años de pena privativa de la libertad y al pago de una reparación civil de S/ 15,000.00 soles, a favor de la agraviada; así como al pago de S/. 2,000.00 soles a favor del Estado.

Expresó que, como aparece en los considerandos de la citada sentencia penal, en el referido proceso, se acreditó que el sentenciado Jesús Romero Arias, cometió los delitos atribuidos, con el único propósito de apropiarse del inmueble materia de litis; en consecuencia, es evidente, según refirió, que el primero de los actos jurídicos cuestionados, es nulo, por estar incurso en las causales de nulidad invocadas; ya que, en primer término, no ha existido manifestación de voluntad alguna de la vendedora y causante Alicia Becerra Lira; hecho que se encuentra debidamente acreditado con el informe pericial de fecha veinticinco de agosto de dos mil siete, realizado en la primera escritura pública de compraventa, que concluyó, en que:

- **Su contenido es falso porque la escritura ha sido suscrita aprovechando de papel (soporte) firmado en blanco;**
- **No existe secuencia escritural, incurriendo en error de evitamiento y acomodamientos;**
- **Existe evitamiento de los insertos que se acomodan a manera de anotación marginal;**
- **No se ha podido demostrar que la firma le correspondía a la vendedora.**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Respecto a la pretensión accesoria de nulidad de la escritura pública de fecha 14 de febrero del 2008:

Adujo, que luego de tomar conocimiento del asesinato de su hermana, y con el objeto de impedir que el codemandado Jesús Romero Arias, transfiera el inmueble materia de la presente acción, realizó publicaciones en diferentes medios de comunicación, con fechas cuatro, seis y ocho de setiembre de dos mil siete.

Sostuvo que, a pesar de tales actos preventivos, el codemandado Jesús Romero Arias, realizó la transferencia cuestionada con los demandados Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hanco, con el único propósito de evitar que su condición de propietario, sea anulada.

Arguyó que, sin embargo, dicha compraventa es nula porque su objeto es jurídicamente imposible, siendo sancionada por ley, ya que, los supuestos compradores conocían que el autoavalúo del año dos mil siete, así como el servicio de luz, estaban a nombre de quien en vida fuera la primigenia propietaria del inmueble - Alicia Becerra Lira -, y no de su transferente; siendo ilógico que no efectuarán algún reparo al respecto.

Sobre la cancelación de las inscripciones registrales:

Manifestó que, amparadas la pretensión principal y la accesoria de nulidad de acto jurídico, como consecuencia de ello, deberá accederse a la cancelación de los asientos registrales donde se encuentran inscritas.

Sobre la restitución del bien:

Mencionó, que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 927° y 979° del Código Civil, le asiste el derecho de solicitar la acción reivindicatoria, en su calidad de propietaria del bien inmueble materia de la presente acción.

Sobre la indemnización:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Refirió que, de conformidad con los artículos 1969°, 1984° y 1985° del Código Civil, la indemnización de daños y perjuicios demandados, incluye el lucro cesante, el daño a la persona y el daño moral; así como también, comprende las consecuencias que deriven de la acción generadora del daño, ya que, desde hace más de tres años no tiene el uso y disfrute del inmueble adquirido por sucesión.

2. Contestación⁶:

Mediante escrito presentado con fecha el treinta y uno de enero de dos mil once, contestaron la demanda, Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hanco, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, sobre la base de los siguientes fundamentos:

Respecto a la compraventa del veintiuno de marzo de dos mil seis:

Señalan que no tienen ninguna legitimidad para obrar, pues no tuvieron participación alguna en dicho acto jurídico, no teniendo nada que responder.

Respecto a la compraventa del catorce de febrero del dos mil ocho:

Refirieron, que su adquisición se efectuó cumpliendo con todos los elementos estructurales del acto jurídico, que prevé el artículo 140° del Código Civil, como también se cumplieron las disposiciones establecidas en el Decreto Supremo N° 010 – 2010 – JUS - Texto Único Ordenado del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049 – Ley del Notariado -; de lo que se infiere que, no se configura ninguna de las causales invocadas en la demanda, menos en el documento que lo contiene.

Precisaron que, en forma previa a su adquisición, recurrieron a la intermediación de la Inmobiliaria Hilcar Ingenieros, de propiedad del Ingeniero Hilario Chacón Chávez; empresa dedicada al corretaje; habiéndose celebrado

⁶ Ver fojas 157, subsanada a fojas 183.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

un contrato de esa modalidad y bajo los alcances del artículo 1790° y siguientes del Código Civil; por ende, consideran que la compraventa cuestionada es un acto jurídico absolutamente legítimo.

Además indican que, siempre en el afán de verificar que el inmueble que iban a adquirir, estuviera totalmente saneado, dispusieron que su contador público, William Cavero Rivera, se constituya a las oficinas de la Zona Registral N° X - Sede Cusco, verificando *in situ*, en forma personal y visual, el acervo documental registral del inmueble, evidenciado que pertenecía al vendedor Jesús Romero Arias, de forma tal, que contrataron bajo la buena fe registral, principio consagrado en el artículo 2014° del Código Civil.

Sostuvieron, en cuanto a la causal de objeto jurídicamente imposible, que el objeto del contrato de compraventa es el inmueble N° 15 (hoy N° 10) de la Avenida Manco Cápac del Distrito de San Jerónimo, Región Cusco; constituyendo un bien inmueble determinado; por otro lado, jurídicamente sí es posible, porque no se trata de un tráfico patrimonial contrario o prohibido por la ley, sino de la compraventa de un inmueble que está debidamente legislado en nuestro ordenamiento sustantivo.

Sobre la causal de fin ilícito, mencionaron que no hay fundamentos fácticos ni jurídicos en la demanda; mientras que en el escrito de subsanación de la demanda, se indica que, dicho acto deriva de una adquisición fraudulenta; alegación que no se condice con la citada causal; por lo que no debe tomarse en cuenta.

Por otro lado, aludieron que la actora esgrime que el acto contiene un fin ilícito, como consecuencia de la transferencia de propiedad de un inmueble de procedencia dolosa, sin tener en cuenta que el dolo es causal de anulabilidad y no de nulidad.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Adujeron, con relación a la causal referida a cuando la ley lo declara nulo, que ésta tampoco está debidamente fundamentada, en hecho y en derecho; de modo que, no se puede contradecir, negar o contestar; sin embargo, en la demanda se refiere al acto otorgado en contravención de la prohibición legal, sin precisar los artículos del Código Civil u otro dispositivo, que prohíban la compraventa de un inmueble.

Por todo ello afirman, que la adquisición de inmueble se ha realizado de buena fe y común intención de las partes, sin infringir los deberes y obligaciones tanto del vendedor como del comprador, ya que, el inmueble no tiene ni tenía una carga o gravamen; se pagó el precio de la transferencia con un cheque de gerencia N° 8906125 del Banco Scotiabank de fecha ocho de febrero de 2008, por la suma de \$ 100,000.00 dólares americanos, a nombre de Jesús Romero Arias; así como el impuesto de alcabala por el valor de S/ 7,710.00 soles; y, el correspondiente a la renta por el monto de S/ 1,460.00 soles; proviniendo el dinero para la adquisición del inmueble, de la venta de otro de propiedad de los recurrentes, que tenían en Avenida La Cultura N° 3060, Cusco, el que fue transferido, el día cuatro de febrero de dos mil ocho.

En cuanto a las demás pretensiones accesorias, manifestaron que no caben ser estimadas al no estar probadas.

3. Sentencia de primera instancia:

Por resolución número treinta y uno del catorce de setiembre de dos mil doce, el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, declaró: **FUNDADA** la pretensión de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha veintiuno de marzo de dos mil seis; en consecuencia, **nulo** dicho acto; **se dispone** la cancelación del asiento N° C00018 donde se encuentra inscrito; **INFUNDADA** la pretensión de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

de fecha catorce de febrero de dos mil ocho; **INFUNDADAS** las pretensiones de reivindicación y de indemnización por daños y perjuicios.

Dicha sentencia se sustenta en que:

Del caudal probatorio del proceso, se advierte, en primer término, que el informe pericial grafotécnico, realizado en la escritura pública del veintiuno de marzo de dos mil seis, concluyó que su contenido era falso, porque fue suscrita aprovechando el soporte de papel firmado en blanco.

Mediante sentencia del treinta de diciembre de dos mil nueve, recaída en el Expediente N° 417-2008, la Primera Sala Penal Liquidadora, condenó a Jesús Romero Arias, como autor de los delitos contra la vida, el cuerpo y la salud, en la modalidad de asesinato; falsificación de documento público y falsedad genérica; imponiéndole veinte años de pena privativa de libertad; sentencia que fuera ratificada por Ejecutoria Suprema del seis de diciembre de dos mil diez.

En los fundamentos de la sentencia penal, se concluyó que el contenido de la indicada escritura pública, es falso porque fue firmado en blanco, además, que el lugar en que fue otorgada (Ayaviri), no corresponde al lugar donde vivía la vendedora, Alicia Becerra Lira (Cusco), en el que también hay notarios que pudieron verificar su celebración.

El codemandado Jesús Romero Arias, cometió tales delitos, con el único propósito de apropiarse del inmueble de su víctima; sobre todo, considerando el precio al que supuestamente fue vendido de S/ 32,000.00 soles; suma de dinero que difiere en comparación con el precio al que fue vendido después, a través del otro acto jurídico materia de nulidad, de US\$ 100,000.00 dólares americanos.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Por tanto, la compraventa de fecha veintiuno de marzo de dos mil seis, incurre en las causales de falta de manifestación de la voluntad, fin ilícito y objeto jurídicamente imposible.

Respecto a la compraventa del catorce de febrero de dos mil ocho, los demandados Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hancco, afirmaron que adquirieron el inmueble de Jesús Romero Arias, quien aparecía como titular registral, lo que se corrobora con la posesión y declaración jurada de autovalúo de fojas ciento treinta y seis a ciento cuarenta y cinco; recibos de servicio de agua y energía eléctrica de fojas ciento cuarenta y seis y ciento cuarenta y siete; constancia de contribuyente y de domicilio de fojas ciento cuarenta y ocho a ciento cincuenta, y el informe de fojas trescientos dieciséis.

Las publicaciones periodísticas del ocho de setiembre de dos mil siete y del diecinueve de setiembre del dos mil ocho, no resultan relevantes a los fines del proceso (sic).

Siendo así, habiéndose demostrado que los demandados compradores tienen la calidad de terceros registrales, sin que se haya probado que conocían de la inexactitud del registro, la pretensión de nulidad de la compraventa de fecha catorce de febrero de dos mil ocho, no resulta amparable; ocurriendo lo propio con la de reivindicación, porque la parte actora no está en posesión del inmueble y su título de propiedad fue sustituido por el otorgado a los citados demandados; debiendo también desestimarse la pretensión indemnizatoria al no haberse aportados medios probatorios idóneos para acreditarla.

4. Apelación:

Por escrito presentado con fecha dos de octubre de dos mil doce, la apoderada de la demandante Doris Carmela Becerra Lira, interpuso recurso de apelación contra los extremos de la sentencia de primera instancia, que declaró infundada la pretensión de nulidad del acto jurídico contenido en la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

escritura pública de compraventa de fecha catorce de febrero de dos mil ocho y las pretensiones reivindicatoria e indemnizatoria, denunciando los siguientes agravios:

- La sentencia contiene una motivación incongruente.
- El juez efectuó un análisis incompleto y erróneo de los hechos y las pruebas; habiendo arribado a la conclusión de que la compraventa del catorce de febrero de dos mil ocho, no estaría afectada de nulidad, por el principio de la buena fe registral; lo que no es coherente con la declaración de nulidad del acto jurídico que le antecedió, que se declaró inexistente; por lo que, aquél no puede surtir efectos jurídicos válidos.

5. Sentencia de vista:

Mediante resolución número setenta y tres del once de diciembre de dos mil diecisiete, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, **revocó** el extremo de la sentencia apelada que declaró **infundada** la demanda respecto a la pretensión de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha catorce de febrero de dos mil ocho; **y reformándola**, la declaró **fundada**; en consecuencia, **nulo** el citado acto jurídico; **ordena** la cancelación de la inscripción registral de la compraventa del asiento C0022 de la Partida N°2026256; así como también que los demandados Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hanco, cumplan con devolver el inmueble de Calle Manco Cápac N° 15, Distrito de San Jerónimo, a la demandante; **confirmó** el extremo que declaró infundada la pretensión indemnizatoria de daños y perjuicios.

En sustento principal de la sentencia de vista, radica en lo siguiente:

En reiterada jurisprudencia (antes de la modificatoria del artículo 2014° Código Civil en el año 2015), se estableció que la investigación de los posibles vicios en las inscripciones registrales, debe extenderse a los **títulos archivados**, en razón a que éstos son un complemento de los asientos del registro, los que, a su vez, son un resumen de los títulos (**Casación N° 2356-98-Lima**). Esto ha sido ratificado con la nueva modificatoria del artículo 2014° Código Civil.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

En el proceso penal acompañado, se absolvió a los demandados Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hanco, del delito de falsificación de documentos – falsedad genérica -, al no haber elementos que acrediten que éstos hayan concertado con el acusado Jesús Romero Arias, para simular el contrato de compraventa; además que ellos han acreditado contar con solvencia económica, pues efectuaron la compra del inmueble, con la intervención de la Agencia Inmobiliaria HILCAR Ingenieros; y pagaron el precio de venta (US\$ 100,000.00 dólares americanos), mediante cheque de gerencia.

Sin embargo, un actuar diligente y de buena fe requiere **no sólo que su transferente tenga su derecho inscrito**, sino también indagar la historia registral del inmueble, plasmada en los **asientos registrales, incluso en los títulos archivados**.

En efecto, aunque el vendedor demandado aparecía inscrito como titular del inmueble en Registros Públicos, con posterioridad al registro de su derecho, aparece inscrita - **22.10.2007** - una “anotación de apelación”, referida a la impugnación formulada contra una tacha sustantiva del veintiocho de setiembre de dos mil siete; asimismo, obra inscrita, el - **07.02.2008** -, una “anotación marginal de resultado de la apelación”, en mérito a la Resolución emitida por el Tribunal Registral SUNARP el **15.01.2008** que confirmó la tacha.

Del Buscador SUNARP (lo que también se podría conseguir al revisar los títulos archivados), respecto de las aludidas inscripciones, se advierte que el título que se pretendió inscribir fue: *“se solicita la anotación de demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Jorge Yépez Solís, en representación de Doris Carmela Becerra Lira contra Jesús Romero Arias y Alicia Becerra Lira a fin de declarar nulo el contrato de compraventa de fecha veintiuno de marzo de dos mil seis, celebrado por éstos” [acto que no podía ser inscrito]*.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

En ese sentido, debe indicarse, que tales inscripciones son anteriores a la inscripción de la escritura pública de compraventa del catorce de febrero de dos mil ocho (la minuta inserta no tiene fecha); por tanto, anterior a la inscripción registral de la escritura pública de compraventa de los esposos demandados Condori Chara - 05.03.2008 -.

Aunque el proceso de nulidad de acto jurídico que dio mérito a la tacha y otros, fue archivado, lo cierto es que, la adquisición de Jesús Romero Arias venía siendo cuestionada.

Por otro lado, de las publicaciones realizadas en setiembre de 2007 (fojas setecientos treinta y siete y setecientos cuarenta y uno), anteriores a la suscripción de la compraventa del catorce de febrero de dos mil ocho, se comunicó que el inmueble había sido usurpado a través de documentos falsificados.

Asimismo, en la constatación policial del uno de marzo de dos mil ocho, Lorenzo Condori Flores afirmó ser inquilino y que el propietario era Jesús Romero Arias, aunque Lorenzo Condori Flores ofreció una carta del Comisario, por la que señaló que no se encontró el Acta original, esto no enerva su valor probatorio, al haberse reconocido la existencia de tal constatación policial en el Libro respectivo.

Del mismo modo, el codemandado, Jesús Romero Arias, desde que fue denunciado, el dieciséis de mayo de dos mil siete, hasta febrero de dos mil ocho, cuando se formalizó la investigación, estuvo sujeto a una investigación penal, y, considerando que en dicho periodo los compradores entraron en negociación con aquél, no resulta creíble que hayan ignorado tal situación.

Los hechos antes expuestos, permiten enervar la buena fe alegada por los demandados compradores, toda vez que su conducta, no se encuentra dentro de los cánones exigidos por el citado artículo 2014° Código Civil; siendo así,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

se acredita que el propósito de la celebración del contrato, fue el de legitimar un contrato nulo que fuera objeto de falsificación por parte de Jesús Romero Arias; por tanto, se incurre en la causal de fin ilícito.

Las pretensiones accesorias de reivindicación y cancelación de asientos registrales deben ser amparadas; en tanto, que la pretensión indemnizatoria debe desestimarse, por cuanto no hay argumentos en el recurso de apelación.

6. Recurso de casación:

Esta Suprema Sala, mediante resoluciones del siete de noviembre de dos mil veintidós⁷, declaró procedentes los recursos de casación interpuestos por Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hanco, por las siguientes causales:

I.- Recurso de casación de Lorenzo Condori Flores:

Para los errores *in procedendo*:

a) Infracción normativa del artículo 139° incisos 3), 5), 6) y 14) de la Constitución Política del Estado; Artículos I, IX y X del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Señala que la sentencia materia de casación, contraviene normas que garantizan el derecho, principio y garantía al debido proceso, porque el razonamiento del *Ad quem* para arribar a la decisión de revocar la apelada en el extremo que declaraba infundada la demanda, y reformándola, declararla fundada, se construyó en virtud a una falacia que implica una actitud prevaricadora, arbitraria y con claro abuso de autoridad; no habiéndose respetado el conjunto de requisitos y garantías procedimentales mínimas que asegure un resultado justo e imparcial.

⁷ Ver fojas 226 y 235, respectivamente, del cuadernillo formado ante este Supremo Tribunal.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Además, se inobservaron normas de orden público y de ineludible cumplimiento, sin que exista logicidad ni coherencia entre la parte considerativa y la decisoria de la recurrida; como tampoco respetó el principio del contradictorio de las pruebas y su actuación, menos el principio constitucional de la instancia plural, que fue recortado, obedeciendo su emisión a una errónea apreciación de los hechos y de las pruebas.

b) Infracción normativa de los artículos 189°, 194°, 244° y 429° del Código Procesal Civil.

Expresa que se transgreden las disposiciones de las citadas normas, porque sin tener en cuenta la formalidad establecida en aquéllas, para la incorporación de pruebas extemporáneas, oficiosamente se valoraron pruebas que no formaban parte del acervo probatorio del proceso; sustituyéndose a la parte actora y violando la imparcialidad de los juzgadores en la valoración de las pruebas, más si la fuente de prueba no fue citada por las partes del proceso.

En efecto, manifiesta que si bien es cierto se mencionan los títulos archivados referidos a la tacha, que corre inscrita en la partida registral del inmueble, también es verdad que se analiza la anotación de la apelación y la marginal del resultado de esta impugnación, contenida en la Resolución N° 011-2008-SUNARP.TR del 15 de enero de 2008, expedida por la Quinta Sala del Tribunal Registral de SUNARP, con la que se concluyó el trámite de aquélla, resolviendo confirmar la tacha sustantiva.

Sin embargo, indica que dicha resolución registral fue incorporada ilegalmente, porque no se corrió traslado a las partes, ni se aseguró el derecho de contradicción de la prueba, transgrediendo lo previsto en las normas cuya infracción normativa se denuncia, más si la valoración de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

decisión del Tribunal Registral, sirvió de sustento al Colegiado de Mérito, para desvirtuar la buena fe del adquirente en su adquisición; por tanto, considera, tal como lo expone, que se transgredieron los principios de vinculación y de formalidad.

Otra infracción que denuncia en este extremo, está referida a valoración de la constatación de fecha 01 de marzo del 2008, que no fue incorporada con las citadas formalidades. Alega que se trata de un documento falso ofrecido por la actora para darle credibilidad a sus dichos, con el que pretendió demostrar una supuesta incongruencia del recurrente al manifestar, a dicha fecha, que era inquilino y que los trabajos los ha realizado por disposición del propietario Jesús Romero Arias.

Aduce que, si bien es cierto, este documento fue arbitrariamente admitido y actuado por resolución número sesenta y dos de fecha 05 de mayo del 2017, fue valorado ignorando el derecho del recurrente al contradictorio de la prueba, a pesar que con fecha 22 de julio del 2017, presentó un escrito solicitando que se les corra traslado para contradecir su contenido, lo que le fue denegado.

Precisa que esta circunstancia, no fue tomada en cuenta, ni existe pronunciamiento en relación a la ineficacia de dicha prueba, ya que en autos, demostró la inexistencia de indicada constatación policial, conforme se aprecia de la respuesta remitida por el Comisario de San Jerónimo, ante la solicitud que formulara el recurrente sobre la veracidad del contenido de aquélla.

Por otro lado, alude que se presenta un vicio en la motivación debido al apartamiento de lo establecido en las sentencias de vista, emitidas por el mismo Colegiado de Mérito, el 02 de abril de 2013 y el 03 de enero del 2015 respectivamente.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Acusa que el Colegiado de Mérito estuvo conformado por Jueces Superiores que emitieron las anteriores sentencias en las que se declaró infundado el extremo de la sentencia recurrida, ahora, materia de cuestionamiento, no habiendo explicado las razones por las que se apartaron de las dos resoluciones judiciales precedentes, que los vinculaban.

En consecuencia, está demostrado objetivamente que existe un apartamiento inmotivado de los precedentes judiciales dictados por esta misma Sala Civil, lo que conlleva a su absoluta nulidad.

Añade que, en numerosa y reiterada jurisprudencia, se ha llegado a la conclusión de que la buena fe pública registral de un tercero permanece una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, (...) el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales (CASACIÓN N° 3047-2007-LIMA; CASACIÓN N° 3088-2006-LIMA; CASACIÓN N° 151-2007-PUNO; y CASACIÓN N° 4312-2006-PIURA).

II.- Recurso de casación de Asencia Chara Hanco:

Para los errores *in procedendo*:

1.- Infracción normativa del inciso 3) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado.

Señala que se transgredió el principio de congruencia procesal al haberse resuelto en forma contraria a los agravios denunciados en la apelación de la actora, contra la sentencia de primera instancia, ya que, la pretensión impugnatoria de dicha parte procesal, no contenía denuncia alguna respecto a la interpretación errónea del artículo 2014° del Código Civil, norma en la que la Sala Superior, sustentó su decisión, menos aludía a la supuesta existencia



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

de resoluciones del Tribunal Registral, ni a la inobservancia de los archivos registrales, fundamentos que han servido para revocar la sentencia dictada en autos.

Para los errores *in iudicando*, los recurrentes denuncian:

Recurso de casación de Lorenzo Condori Flores:

d) Aplicación indebida del artículo 2014° del Código Civil y artículo 103° de la Constitución Política del Estado.

Sostiene que en el considerando 3.3.1 de la sentencia recurrida, en forma expresa se transcribe el artículo 2014° del Código Civil, antes de la modificatoria introducida por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 de marzo 2015; **aplicable al caso en análisis**; siendo importante resaltar que este dispositivo legal no hace alusión a los títulos archivados que la sustentan.

Empero, afirma el recurrente que en el considerando 3.36 se hace énfasis a la modificatoria afirmándose que la investigación de los posibles vicios debe extenderse a los títulos archivados. Por consiguiente, considera que, a partir de esta premisa normativa sustantiva, se construye una aparente verdad, sin importar que la aplicación de dicho dispositivo no es legítimo ni pertinente, por imperio del principio de irretroactividad de la ley.

En ese sentido, menciona, que, si se tiene en cuenta que los hechos se retrotraen al 14 de febrero del 2008, durante la vigencia del artículo 2014° del Código Civil, antes de su modificatoria, que no contenía la frase “(...) *los títulos archivados que la sustenten* (...)”, entonces es manifiesta la afectación al principio de irretroactividad de la norma porque la sentencia impugnada



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

toma como premisa mayor el artículo 2014° del Código Civil, modificado por la Ley N° 30313.

En consecuencia, aduce que la norma elegida para determinar que el recurrente y su cónyuge no actuaron con diligencia al momento de celebrar el acto jurídico de compraventa con su codemandado, no corresponde al hecho establecido; lo que determina que la sentencia recurrida se ampara en una ley no vigente al momento de los hechos; por lo que, es nula de pleno derecho.

Asimismo, refiere que el *Ad quem* aplicó indebidamente el artículo 2014° del Código Civil, con la modificatoria introducida por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015; circunstancia que configura la infracción de las disposiciones del Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, pues esta norma se refiere a la aplicación temporal de la ley, entendiéndose que la vigencia de la ley es a partir de su promulgación y publicación, sin que tenga efectos retroactivos; es decir, no puede ni debe aplicarse a situaciones anteriores a su dación; lo que además guarda correlato con las disposiciones de los artículos 103° y 109° de la Carta Política.

e) Infracción normativa del artículo 5° de la Ley N° 29080 - Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Aduce que las publicaciones que se indican en los considerandos 3.3.9.4. de la sentencia recurrida, no son documentos que diligentemente pudiera haber conocido el recurrente, porque nadie en su sano juicio, se dedica a leer los periódicos para adquirir una propiedad. Entonces, tal afirmación no tiene asidero legal frente a hechos objetivos y concretos que desvirtúan lo que afirmó en autos, respecto a que recurrió a la Agencia Inmobiliaria HILCAR Ingenieros, para que sea esta empresa, la encargada de concretizar la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

compra - venta, tal como se deja establecido en el considerando 3.3.9.3 de la recurrida; circunstancia que determina la infracción normativa de la norma que denuncia.

f) Infracción normativa de los artículos 2° inciso 6), 70° de la Constitución Política del Estado; 920° y siguientes del Código Civil.

La sentencia recurrida contraviene las normas constitucionales y sustantivas que regulan el derecho de propiedad que es inviolable. Por otro lado, también se transgrede, el principio e instituto jurídico de la buena fe pública registral, según el cual se protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe, de quien aparece en el registro como titular registral; inscribiéndose en el Registro, contra cualquier o intento de enervar dicha adquisición que se fundamenta en causas no inscritas con anterioridad.

g) Infracción normativa del inciso 4) del artículo 219° del Código Civil y omisión grave y dolosa de no haber tenido en cuenta lo resuelto por el Órgano Jurisdiccional en materia penal.

Señala que en el considerando 3.3.9.1. de la sentencia que se recurre, se hace referencia al proceso penal N° 0417-2008, en el que se dictó sentencia absolutoria a favor del recurrente y su cónyuge, ante la falta de medios probatorios que acreditarían la concertación con el acusado Jesús Romero Arias (demandado en los presentes autos), para simular el contrato de compraventa del inmueble de fecha catorce de febrero de mil novecientos noventa y ocho, entre otros aspectos.

Sin embargo, la Sala de Vista afirma que dicha conclusión no es vinculante ni concluyente en el presente proceso, dado a que la demanda de nulidad de acto jurídico, no tiene como causal de nulidad, la simulación del contrato, sino su fin ilícito, omitiendo dolosamente las circunstancias que determinaron la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

absolución del recurrente y su cónyuge, sin explicar las razones o las motivaciones que conllevaron a cambiar de criterio.

Recurso de casación de Asencia Chara Hanco:

2.- Infracción normativa del artículo 2014° del Código Civil y del Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Refiere que el *Ad quem* aplicó indebidamente el artículo 2014° del Código Civil con la modificatoria introducida por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015, circunstancia que configura la infracción de las disposiciones de la citada norma procesal, pues, está referida a la aplicación temporal de la ley, entendiéndose que la vigencia de la ley es a partir de su promulgación y publicación, sin que tenga efectos retroactivos; es decir, no puede ni debe aplicarse a situaciones anteriores a su dación; lo que además guarda correlato con las disposiciones de los artículos 103° y 109° de la Carta Política.

En efecto, sostiene que, del estudio de autos, se establece que, el presente proceso se inició **el 21 de octubre del 2010**, data a la que estaba vigente el texto anterior del artículo 2014° del Código Civil, el que debió ser utilizado para resolver la litis, sin tomar en cuenta la citada modificatoria, pues dicha disposición, regula el denominado principio de fe pública registral, que propende la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, protegiendo a las personas que, de buena fe y a título oneroso, adquieran bienes de quienes figuraban en el Registro, como titulares. La protección que brinda la norma aludida es que el derecho adquirido se convierte en inatacable, aun cuando se anule, rescinde o resuelva, o en general se deje sin efecto, el título del anterior dueño.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Por ello refiere, que en el presente caso, aplicando el texto primigenio de la norma acotada, como lo hizo el A quo, la sentencia de primera instancia debió confirmarse en todos sus extremos, habida cuenta que, de los requisitos contenidos en el artículo 2014° del Código Civil, a ntes que sea modificado, no se observa de forma alguna, la obligación de revisar antecedentes no inscritos o tachados, como lo afirma la Sala Superior, más si en autos, se presentó el certificado de Registro Inmobiliario del inmueble materia de litis, en el que no se observa, de forma alguna, la existencia de alguna causal de nulidad o ineficacia del título de su transferente.

Por consiguiente, afirma que, si bien es cierto, existen hasta dos anotaciones de tacha, ellas no especifican a qué título se refieren, además de haber sido rechazadas por carecer de los requisitos indispensables para ello, como se determina de la resolución del Tribunal Registral que cita y analiza el Colegiado de Mérito.

Agréguese a esto que, de la base fáctica del proceso, puede advertirse que la persona que transfirió el dominio a la recurrente y su cónyuge, contaba con facultades para practicar tal acto de disposición, razón por la que, fue posible protocolizar la transferencia mediante Escritura Pública y luego inscribirla en el Registro. Así también, se trató de una compraventa, en la que los adquirentes pagaron el precio del inmueble transferido a su favor.

Por ende, sostiene que la buena fe a la que alude la norma legal en comento, se destruye sólo si existen pruebas del conocimiento de la inexactitud del registro por parte de quien adquiere, lo que supone que ello debe emerger del Registro, razón por la que los hechos ajenos al Registro (como la resolución emitida por el Tribunal Registral), no surgen de éste, sino es una cuestión extra registral que en nada afecta al dominio adquirido por la parte demandada.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Siendo ello así, resulta claro que al haber adquirido el inmueble sub Litis, mediante compraventa, esto es, a título oneroso, sobre la base de la buena fe del Registro, suscribiendo el respectivo contrato de la persona que aparecía con facultades para vender, además, sin conocer de alguna causa de invalidez que emerja del Registro, es evidente que el artículo 2014° del Código Civil, en su versión original, debía ser aplicado en el presente caso, reconociéndose a los recurrentes como terceros registrales, y, por ende, debía desestimarse la demanda, confirmando la sentencia de primera instancia en todos sus extremos.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.

Estando a los fundamentos del recurso interpuesto, el debate casatorio se centra en determinar si los Jueces Superiores al emitir la recurrida han transgredido las normas cuya infracción normativa se denuncia.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- En primer término, es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se han infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- En el caso de autos corresponde precisar que, por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso, pues, éste debe sustentarse en las causales previamente señaladas en la ley; es decir, podrá interponerse por infracción a la ley o por quebrantamiento de la forma; considerándose entre los primeros, la violación



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

en el fallo, de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes; mientras que los segundos, pueden estar referidos a las infracciones en el procedimiento. En tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que está puede darse en la forma o en el fondo; y, habiéndose declarado procedentes las denuncias casatorias por causales procesales, corresponde hacer un análisis de las mismas, para verificar la existencia de algún vicio que amerite la nulidad de actuados, porque de configurarse éste, ya no cabría pronunciamiento sobre la otra causal casatoria.

TERCERO.- Antes de entrar al análisis de las causales del recurso de casación, en el orden señalado, resulta pertinente precisar que, mediante las sentencias casatorias⁸ de fechas dos de junio de dos mil catorce y tres de agosto de dos mil dieciséis, la ex Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, declaró **fundados** los recursos de casación interpuestos por la demandante, contra las sentencias de vista de fechas dos de abril de dos mil trece⁹ y tres de enero de dos mil quince¹⁰, ordenándose la expedición de nuevas sentencias de vista, teniendo en cuenta que¹¹:

En la primera ejecutoria se precisó: **a) Se privilegió la aplicación del principio de la buena fe registral del artículo 2014° del Código Civil¹², empero, no se efectuó el análisis exhaustivo sobre la existencia de indicios o no, que**

⁸ Recaídas (Casación N° 2013 – 2013 y Casación N° 1628 – 2015, ambas de Cusco).

⁹ Ver fojas 611.

¹⁰ Ver fojas 760.

¹¹ En ambas sentencias de vista se confirmó la sentencia apelada en el extremo declaró infundada la demanda respecto a la pretensión de nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública del 14.02.2008.

¹² Este principio exige la concurrencia copulativa de los siguientes elementos: **i)** adquisición a título oneroso; **ii)** la buena fe sea tanto al momento de la celebración del acto como al de su inscripción, lo que se presumirá mientras no se demuestre lo contrario; **iii)** que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho; **iv)** que el adquirente inscriba su derecho; y, **v)** **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 (resaltado nuestro).**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

podieron conocer los compradores, antes de la adquisición del bien, y, que revelen o cuanto menos evidencien, la inexactitud del registro; b) Tampoco no pasa desapercibido, que no hay mayor análisis sobre la secuencia de inscripciones instadas a pedido de Jesús Romero Arias, que obran en la Copia Literal del predio sub litis, del Tomo 14, fojas 136 - Partida N° 02026256; c) No se analizaron las publicaciones periódicas de fojas 72-73; d) No se tuvo a la vista el proceso penal en su integridad, lo cual es determinante para analizar si Lorenzo Condori y Asencia Chara, conocían de la inexactitud del Registro; ya que, las sentencias penales, que absolvieron a los citados demandados, del delito contra fe pública - falsificación de documentos, se centran en la simulación de la transferencia, y, no en si conocían la inexactitud del Registro; por tanto, a fin de establecer con certeza la existencia de indicios u otras pruebas que permitan descartar la existencia de mala fe, en la adquisición del bien por parte de los esposos Condori – Chara, deben reenviarse los autos a la Sala Superior, para que expida un nuevo pronunciamiento.

En la segunda ejecutoría, el nombrado Tribunal Supremo indicó: **a) El Colegiado Superior hace mención a varios actuados del proceso penal, a fin de determinar si en este caso, es aplicable la buena fe registral en la que se amparan los compradores demandados Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hanco; b) Llega a la conclusión que los aludidos compradores, actuaron de buena fe, porque en la fecha de celebración del contrato de compraventa, el vendedor se encontraba en libertad, y no se había iniciado el proceso penal en su contra; y porque no era posible conocer que los datos consignados en los Registros Públicos, no eran exactos, ya que, los interesados no cuestionaron registralmente las inscripciones, a fin de alertar a los posibles compradores; por lo que, al no existir ningún otro elemento indiciario que, en forma conjunta con las publicaciones, puedan demostrar que conocieron o pudieron conocer de la inexactitud del Registro, no se logró quebrar la presunción de desconocimiento de ésta; c) Estando a lo señalado,**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

este Supremo Tribunal estima que si bien el Colegiado Superior cumplió con incorporar el Expediente Penal número 00417-2008-0-1001-JR-PE-03, sin embargo, no cumplió con solicitar copias certificadas completas de éste, sino que se conformó con tenerlo a la vista al momento de resolver; lo que hace imposible que esta Suprema Sala, pueda determinar si la instancia de mérito ha realizado un adecuado análisis de los actuados en el proceso penal; siendo imperativo reenviar la causa a la Sala Superior para efectos de que cumpla con solicitar copias certificadas completas del citado expediente; y, e) Por otro lado, no puede dejar de advertirse que, mediante informe escrito de fojas setecientos cuarenta y dos, la apoderada de la demandante, presentó a la Sala Superior, una serie de documentos, a fin de acreditar que los demandados compradores Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hancco, conocían de la ilegalidad con la que venía procediendo el demandado vendedor Jesús Romero Arias; entre éstos: I) Una constancia policial de fecha posterior a la compraventa, donde Lorenzo Condori Flores señala ser inquilino de Jesús Romero Arias; y, II) Seis publicaciones periódicas de fechas anteriores a la compraventa, cuyo contenido es similar a la publicación de fojas setenta y tres; documentos que si bien no fueron presentados en su debida oportunidad por la parte demandante, resultan de vital importancia para determinar si los compradores Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hancco, tenían o no conocimiento de la inexactitud del Registro; para lo cual, la Sala Superior deberá hacer uso de la facultad probatoria que autoriza el artículo 194° del Código Procesal Civil.

En dicho orden de ideas, cabe precisar que, mediante los autos calificadorios de fechas diecisiete de setiembre de dos mil dieciocho, se declararon improcedentes los recursos de casación interpuestos por los ahora recurrentes – ver fojas ciento cincuenta y uno y ciento cincuenta y seis, del cuaderno de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Sin embargo, mediante sentencia de vista de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós¹³, recaída en el proceso constitucional de amparo, seguido por Asencia Chara Hancco y otros contra el Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales del Poder Judicial (Expediente N° 02749 – 2018 – 0 – 1001 – JR – CI – 05-), se declararon nulos los citados autos calificadorios; por lo que, reponiéndose las cosas al estado anterior a la vulneración de los derechos constitucionales de los ahora recurrentes, volvieron a ser calificados los recursos de casación, decretándose su procedencia; siendo ahora materia de pronunciamiento de fondo, en la presente sentencia.

CUARTO.- En dicho orden de cosas, el análisis de los vicios, empezará por la denuncias a que se contrae el cargo **a) del recurso de casación del recurrente Lorenzo Condori Flores**, y, el cargo **l) del recurso de casación de la recurrente Asencia Chara Hancco**, estando referidas ambas denuncias, a la infracción de los derechos constitucionales y a las normas procesales, debiendo indicarse que, el examen de la argumentación desarrollada para todas las causales invocadas – *in procedendo* - como - *in iudicando* -, se efectuará, confrontando los hechos como se encuentran establecidos en autos, con prescindencia cualquier cuestión que aluda al

¹³ La sentencia establece entre otro que: **Afectación al derecho de motivación de resoluciones judiciales:** La parte recurrente, en su recurso de casación, sostuvo que no cabía aplicar el artículo 2014 Código Civil modificado (el año 2015), a los hechos ocurridos con anterioridad (el contrato se celebró el 14.02.2008) ni a la fecha de la demanda (21.10.2010), por principio de irretroactividad, previsto en el artículo III del Título Preliminar del CC. En caso el *Ad quem* hubiera aplicado el artículo 2014 Código Civil, en su texto original, habría advertido que actuó de buena fe y, por tanto, hubiese confirmado la sentencia que declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico. Por su parte, la Sala Civil Transitoria, efectuó una motivación genérica e inexacta: *La valoración conjunta de estos medios probatorios da cuenta que la presunción alegada por los demandados como terceros registradles, según los ha llamado el Juez del proceso, ha sido desvanecida; tanto y en cuanto ha quedado demostrado que la conducta demostrada por los demandados no se encuentra dentro de los cánones exigidos por el artículo 2014 del Código Civil; ergo, se acredita el fin ilícito con el que se ha procedido en la celebración del contrato, cuyo propósito ha de legitimar el contrato nulo que fuera objeto de falsificación por parte de Jesús Romero Arias.* **Afectación a la pluralidad de instancia:** Se le impidió acceder a la instancia casatoria, a pesar de que, el recurso de casación del recurrente se encuentra debidamente redactado.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

reexamen de la prueba actuada en autos, ya que, esto último alude a una circunstancia impropia con los fines de la casación, tal como dispone el artículo 384° del Código Procesal Civil.

QUINTO.- Al respecto, es de precisarse que, uno de los derechos fundamentales previstos en el artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Estado, es el debido proceso, que constituye también una garantía de la administración de justicia e implica que el proceso debe seguirse conforme a una serie de derechos procesales y principios, como la garantía de su consecución lógica, jurídica y transparente. Es así como el derecho al debido proceso, en su dimensión procesal, comprende una serie de derechos procesales que deben ser respetados, como el derecho al juez natural, a la defensa, a la prueba, a la motivación de las resoluciones, pluralidad de instancias, entre otros. En cuanto a su dimensión sustantiva, se deben tener en cuenta, los principios de razonabilidad y proporcionalidad, a fin de emitir una decisión judicial justa¹⁴.

SEXTO.- Asimismo, debe indicarse que, la motivación de las resoluciones judiciales, constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias, resguardando a los particulares y a la colectividad, de las decisiones arbitrarias; aspecto que también ha sido establecido por el Tribunal Constitucional, en el fundamento jurídico número once de la sentencia número 1230-2003-PCH/TC¹⁵. Además, determinó *que el derecho a la debida*

¹⁴ Ver Expediente N° 03433-2013-PA/TC, de fecha dieciocho de marzo de dos mil catorce, fundamento 3.

¹⁵ **Sentencia del Tribunal Constitucional número 1230-2003-PCH/TC “el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales** es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial previendo que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso posición que guarda relación con lo expuesto en la sentencia número 1230-2003.PCH/TC Fundamento jurídico número once, al indicar que, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

motivación de las resoluciones, importa que los jueces al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los lleven a tomar una determinada decisión (...); sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen, las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios (...). El análisis de si en una determinada resolución se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada; de modo que las piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión, sólo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una evaluación o análisis (...)¹⁶.

SÉTIMO.- Por otro lado, es pertinente traer a colación que, el contenido esencial del derecho de defensa (**inciso 14) del artículo 139° de la Carta Política**), queda afectado, cuando, en el caso de un proceso judicial, cualquiera de las partes resulta impedida, por concretos actos de los órganos judiciales, de ejercer los medios necesarios, suficientes y eficaces para defender sus derechos e intereses legítimos: Como refiere el inciso mencionado, tal derecho se proyecta a todas las etapas e incidencias que pudiera comprender la articulación del proceso; las que, indudablemente son abarcadas, cuando se hace uso de los medios impugnatorios. El derecho a los recursos forma parte, así, del contenido esencial del derecho a la pluralidad de instancias (**inciso 6) del artículo 139° de la Constitución**), no sólo a título de una garantía institucional que posibilita su ejercicio, sino también como un elemento necesario e impostergable del contenido del

139 de la Norma Fundamental garantiza que los jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los llevó a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. De ese modo la exposición de las consideraciones en que se sustenta el fallo debe ser expresa, clara, legítima, lógica y congruente.

¹⁶ Expediente N° 01480 – 2006 – AA/TC. *Caso Caja de Beneficio y Seguridad Social del Pescador*. Sentencia del 27 de marzo de 2006. El Peruano, del 02 de octubre de 2007.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

debido proceso, en la medida en que promueve la revisión, por un superior jerárquico, de los errores de quienes se encuentran autorizados, a administrar justicia¹⁷”.

OCTAVO.- De la revisión de autos, y atendiendo a las alegaciones expuestas en los recursos de casación, respecto a las referidas denuncias, se desprende que, la decisión contenida en la resolución de vista, objeto de análisis, se encuentra fundada en una argumentación que ha sido construida válidamente por el *Ad quem*, no sólo en cumplimiento de lo dispuesto en la Ejecutoria Suprema de fecha tres de agosto de dos mil dieciséis, - cuyos fundamentos son vinculantes y de obligatoria observancia para el Colegiado de Mérito, conforme a lo estipulado en el primer párrafo del artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial¹⁸ -, sino también, en virtud al asunto sometido a su competencia, pues, en el ejercicio del derecho a los recursos de la actora (que forma parte del derecho a la instancia plural, como se ha indicado anteriormente), ésta, en su apelación, denunció expresamente como agravios, aquéllos¹⁹ que le irrogaban perjuicio, debido a la desestimación de la pretensión de nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública de fecha catorce de febrero de dos mil ocho, y las demás pretensiones accesorias.

¹⁷ Expediente N° 1231 – 2002 – HC/TC. Caso Ann Vallie Lynelle, del 21 de junio de 2002.

¹⁸ Cuyo primer párrafo establece que: “Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento de las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o fundamentos restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala”.

¹⁹ Tales como la interpretación incorrecta del artículo 2014° del Código Civil que efectuó el A quo (ver fojas 522); la falta de análisis de los hechos con sujeción al mérito de lo actuado; indebida valoración de la prueba; la falta de conexión entre lo resuelto sobre la pretensión principal (nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 21 de marzo de 2006) con la accesoria de nulidad de acto jurídico de compraventa contenida en la escritura pública de fecha 14 de febrero de 2006; la inaplicación del artículo 219° del Código Civil, entre otros, habiendo cumplido con desarrollar los errores de hecho y derecho que sustentaban su pretensión impugnatoria.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

En ese contexto, de la revisión de la sentencia recurrida se aprecia que, en sus considerandos 3.3.7. a 3.3.9.8, se deja establecida la verificación, con los medios de prueba aportados y la prueba indiciaria de autos, valorada y compulsada por el *Ad quem*, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 276° del Código Procesal Civil, que los ahora recurrentes, al momento de contratar, incluso con anterioridad, estuvieron en aptitud razonable de conocer de la inexactitud del Registro; concretamente, que la Partida Registral del inmueble - N° 02026256²⁰ -, informaba que el derecho de su transferente,²¹ estuvo siendo cuestionado por la demandante, quien, si bien es cierto, aún no había sido declarada como heredera de su causante²², - Alicia Becerra Lira -, a la fecha en que interpuso la demanda de nulidad de acto jurídico, contra la adquisición del demandado Jesús Romero Arias²³, como también la inscripción del derecho de éste en el citado documento registral; así como es verdad, igualmente, que ello no era óbice para corroborar que la solicitud del Registro de este último documento, como la anotación de demanda de la citada pretensión nulificante (Título 30876), generó una tacha inscrita preventivamente, antes de la transferencia a favor de aquéllos²⁴, la que además fue resuelta, con anterioridad a la compraventa de fecha catorce de febrero de dos mil ocho (otorgada a favor de los impugnantes) y su inscripción realizada el cinco de marzo de ese mismo año, como se advierte a fojas novecientos setenta y tres, en que, en el Rubro “Anotaciones Marginales” del indicado documento registral, aparece la “anotación marginal de apelación” inscrita el siete de febrero de dos mil ocho; precisándose en el asiento del citado rubro, que por Resolución N° 011 – 2008 – SU NARP – TR – A, de

²⁰ Ver fojas 960 a 978.

²¹ Inscrito recién el 24 de abril de 2007, pese a que a la transferencia a su favor es del 21 de marzo de 2006.

²² Recién ocurrió ello, por acta protocolizada el 17 de octubre de 2007, inscrita en el Registro de Sucesiones Intestadas en 24 del mismo mes y año.

²³ Dicha demanda fue presentada el 25.09.2007. esto es, a los pocos meses de la inscripción de la compraventa otorgada a favor del demandado Jesús Romero Arias.

²⁴ Ver el asiento “Rubro anotación” (fojas 971) en el que se da cuenta de la “anotación de apelación” contra la tacha sustantiva de fecha 22 de octubre de 2007.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

fecha quince de enero de dos mil ocho, se resolvió “confirmar la tachada recaída en el título subido en grado (30876) (...)”.

Esta circunstancia, fue contrastada con los medios probatorios de los que la Sala Superior extrajo indicios, para establecer que los esposos Condori – Chara, no pueden amparar su derecho, en la buena fe registral, ya que, no tienen la condición de terceros registrales para estar premunidos de dicho principio, al no haber actuado diligentemente al adquirir el inmueble materia de litis, estando incurso su adquisición en causal de nulidad prevista en el inciso 4) del artículo 219° del Código Civil; siendo del caso referir, que los hechos y circunstancias esgrimidas por aquéllos, corroboradas con las pruebas que supuestamente las acreditaban, no enervan las conclusiones fácticas de la recurrida. Entonces, puede afirmarse lo siguiente:

- a)** En la nombrada Ejecutoria Suprema de fecha tres de agosto de dos mil dieciséis, no se indicó ni precisó el sentido en que la Sala Revisora debía resolver la controversia, porque lo que se advirtió, fue el incumplimiento de lo dispuesto en la Ejecutoria Suprema de fecha dos de abril de dos mil trece, al no haberse tenido a la vista el expediente penal que ahora obra como acompañado, ni se efectuó el análisis de la prueba indiciaria corriente en autos hasta ese entonces, disponiendo que se tenga a bien incorporar documentación que coadyuvaría a demostrar, o no, la inexactitud del registro, atribuida a los recurrentes, como en efecto se determinó, ya que esta circunstancia, aparecía antes y después de su adquisición;
- b)** La resolución del Tribunal Registral N° 011 – 2008 – SUNARP.TR.A del quince de enero de dos mil ocho, se encuentra inscrita en el asiento registral de la anotación marginal de la apelación que resolvió la citada tachada sustantiva, situación que se advierte de la simple lectura de la nombrada Partida Registral N° 02026256. De hecho, consta en el título archivado que generó el asiento donde se inscribió; por tanto, las precisiones efectuadas en la recurrida, en torno a dicha resolución, no implican la valoración de una prueba que no haya sido incorporada al caudal probatorio del proceso, con las formalidades de ley, ya que lo resuelto en ella, se aprecia del referido



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

documento registral, habiéndose obtenido del Portal institucional de la SUNARP. Ello equivaldría a obtener una resolución del Sistema Integrado de Justicia (SIJ), sobre un proceso y el sentido en que se resolvió, del que se tiene información en el expediente. Por consiguiente, su obtención resultó pertinente para afirmar la existencia de situaciones que estaban en aptitud razonable de ser conocidas por los recurrentes, más si éstas son valoradas y compulsadas, en conjunto, con todas las pruebas indiciarias que se citan en la recurrida, que, contrastadas con las ofrecidas y admitidas en autos por la impugnante, resultaron idóneas para sustentar la decisión del *Ad quem*; y,

c) Por último, la Sala de Mérito, actuando con la facultad *ex novo* que le concede la ley de la materia (artículos 364° y 370° del Código Procesal Civil), consideró que, al estar su competencia determinada por los agravios denunciados en el recurso de apelación de la actora, resultaba arreglado a ley, revocar la sentencia apelada, y declarar fundada la pretensión de nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura de fecha catorce de febrero de dos mil ocho, conforme se expuso en el acápite “antecedentes” de la presente resolución, lo que es congruente con los puntos controvertidos y el debate de las partes procesales en el proceso. Esta circunstancia, no transgredió ningún derecho constitucional de los sujetos procesales de autos, ni principios procesales, en particular el de “congruencia procesal”, respaldando el *Ad quem*, la aludida decisión, además de las normas pertinentes con relación a aquélla, en la jurisprudencia de esta Sala Suprema que le era aplicable, situación acorde con lo previsto en el artículo 22° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

NOVENO.- En el indicado contexto, la decisión contenida en la recurrida, tal como aparece detallada por la Sala Superior, es concordante con la hipótesis planteada por la parte demandante, sosteniéndose ésta, al haberse acreditado los extremos de las pretensiones previstas en el acto postulatorio; verificándose adicionalmente, que la sentencia impugnada contiene el mínimo de motivación exigible para asumir la decisión adoptada, más allá de que se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

esté de acuerdo o no con el criterio asumido por el Colegiado Superior; lo objetivo es que, aparece justificada con argumentos concretos y suficientes, garantizando que el razonamiento empleado, guarde relación y sea congruente con el problema que al juez correspondía resolver; por tanto, es de indicarse que, se encuentra adecuadamente fundamentada, toda vez que establece la relación de hecho, en base a su apreciación probatoria, y se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso.

En efecto, la Sala Revisora, empleó y sustentó, en forma suficiente, los fundamentos propios que le han servido de base para amparar el enfoque jurisdiccional del caso; realizado, respetando el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva de las partes; cumpliendo con el deber de motivación de las resoluciones judiciales, al contener una argumentación formalmente correcta y completa, desde el punto de vista lógico. Por consiguiente, no se verifica vulneración de derechos de contenido constitucional, ni de normas procesales, ni en el incumplimiento de formalidades previstas en éstas; por lo que, las denuncias referidas a la infracción normativa de los artículos 139° incisos 3), 5), 6) y 14) de la Constitución Política del Estado; Artículos I, IX y X del Título Preliminar del Código Procesal Civil, devienen en **infundadas**.

DÉCIMO.- Ahora bien, corresponde analizar el cargo **b)** de los errores *in procedendo del recurso de casación del recurrente Lorenzo Condori Flores; por lo que, debe indicarse, prima facie, que “(...) el derecho a la prueba forma parte de manera implícita del derecho a la tutela procesal efectiva; ello en la medida en que los justiciables están facultados para presentar todos los medios probatorios pertinentes, a fin que puedan crear en el órgano jurisdiccional, la convicción necesaria de que sus argumentos planteados son correctos. En tal sentido, este Tribunal ha delimitado el contenido del derecho a la prueba: (...) Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios; a que éstos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

producción o conservación de la prueba, a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios, y que éstos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tengan en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable, pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado (Cfr. STC Exp. N° 6712-2005-HC/TC, fundamento 15). Asimismo, este Tribunal ha considerado que se vulnera el derecho a probar, cuando habiéndose dispuesto en el propio proceso la actuación o incorporación de determinado medio probatorio, ello no es llevado a cabo (cfr. Exp. N° 6075-2005-PHC/TC, 00862-2008-PHC/TC). No obstante, el criterio referido, este colegiado advierte que, si bien dicha omisión resulta, prima facie, atentatoria del debido proceso, puede darse el caso de que el medio probatorio no tenga una relevancia tal que amerite la anulación de lo actuado, en atención, por ejemplo, a la valoración de otros medios de prueba, lo que no es más que una manifestación del principio de trascendencia que informa la nulidad procesal (cfr. Exps. N°s. 0271-2003-AA aclaración, 0294-2009-AA, fundamento 15, entre otros). Naturalmente, es la justicia ordinaria la que en primer lugar evalúa la trascendencia del medio probatorio, a fin de determinar si procede o no a la anulación de lo actuado (Cfr. Expediente N° 6065-2009-HC/TC)”.

DÉCIMO PRIMERO.- Asimismo, en concordancia con ello, es pertinente traer a colación que: **“25.** Si bien el juez es libre para obtener su convencimiento porque no está vinculado a reglas legales de la prueba y, entonces, puede también llegar a la convicción de la existencia del hecho, a través de la prueba indirecta (prueba indiciaria o prueba por indicios), empero, cuando ésta sea utilizada, debe quedar debidamente explicitada en la resolución judicial; pues, no basta con expresar que la conclusión responde a las reglas de la lógica, las máximas de la experiencia o a los conocimientos científicos, sino que dicho razonamiento lógico debe estar debidamente exteriorizado en la resolución que la contiene. **26.** (...) En ese sentido, lo mínimo que debe



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

observarse en la sentencia y que debe estar claramente explicitado o delimitado, son los siguientes elementos: el hecho base o hecho indiciario, que debe estar plenamente probado (indicio); el hecho consecuencia o hecho indiciado, y entre ellos, el enlace o razonamiento deductivo (relación de causalidad entre el hecho conocido y el hecho desconocido); sin embargo, también se admite que no existe obstáculo alguno para que la prueba indiciaria pueda formarse sobre la base de un sólo indicio pero de singular potencia acreditativa. En cualquier caso, el indicio debe ser concomitante al hecho que se trata de probar, y cuando sean varios, deben estar interrelacionados, de modo que se refuercen entre sí. 27. Asimismo, cabe recordar que el razonamiento probatorio indirecto, en su dimensión probatoria, exige que la conclusión sea adecuada, esto es, que entre los indicios y la conclusión exista una regla de la lógica (...)²⁵.

DÉCIMO SEGUNDO.- Siguiendo la línea del Tribunal Constitucional, el *hecho base o indiciario* alegado por la actora en el proceso, fue que los recurrentes, Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hanco, no podían amparar su derecho – adquisición del inmueble materia de Litis, de quien en el registro aparecía con facultades para otorgarlo - en el principio registral de la buena fe, porque la inexactitud del Registro, no les era ajena, habiendo estado en aptitud razonable de conocerla; indicio que fue afirmado por la citada parte procesal, tanto en el acto postulatorio como en la apelación que formulara contra la sentencia de primera instancia, ofreciendo los medios probatorios que, según sus alegatos, lo acreditaban (pruebas típicas y atípicas previstas en el Código Procesal Civil, con el propósito que los juzgadores las conozcan de forma válida, por las normas procesales), pues, al margen del número de indicios ofrecidos, lo que se requería era la contundencia de cada uno de ellos, que confirme la premisa base propuesta.

²⁵ Expediente N° 728 – 2008 – PHC/TC Caso Giuliana Llamuja Hilares, sentencia del 13 de octubre de 2008: El Peruano 08 de noviembre de 2008.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Por otro lado, *el hecho consecuencia o indiciado*, que era el que se tenía que probar - la aplicación de los supuestos fácticos normativos previstos en el artículo 2014° del Código Civil, en su versión original, sin la modificatoria introducida por la Ley N° 30313 del 26 de marzo de 2015, – para determinar si la adquisición de los recurrentes, se encontraba premunida de la buena fe registral -, al haber actuado con diligencia ordinaria debida, como fue analizado y descartado en la sentencia recurrida.

En lo que respecta a la inducción o inferencia, el Colegiado de mérito realiza una valoración exhaustiva de los asientos registrales, donde corren inscritas, la anotación de la apelación y la marginal de ésta, entre otros, todas vinculadas a la tacha sustantiva contra el título de la actora, que pretendió cuestionar la inscripción del título²⁶ del transferente de los ahora recurrentes – el codemandado Jesús Romero Arias -, el que después sería declarado nulo, al ampararse la pretensión principal de nulidad de acto jurídico incoada contra éste, para formularse dos interrogantes (**ver considerando 3.3.9.4, acápites i), ii) y iii)**) sobre la diligencia con la que debieron proceder, según las máximas de la experiencia, al adquirir el inmueble materia de litis, para concluir que estuvieron en aptitud razonable de conocer la inexactitud del Registro; determinado con el resto de pruebas que se mencionan en la recurrida (considerandos 3.3.9.4 acápites vi), vii), viii) y ix)), que la transferencia a favor de aquéllos, no puede ampararse en la buena fe registral.

DÉCIMO TERCERO.- Entonces, los argumentos que sustentan la denuncia a que se contrae el citado cargo **b)**, pretenden minimizar la actividad probatoria efectuada por la Sala Revisora, sin tener en cuenta que la valoración y compulsas de los indicios que coadyuvaron a la declaratoria de nulidad del acto jurídico de compraventa, contenido en la Escritura Pública de fecha

²⁶ Escritura pública de compraventa de fecha 21 de marzo de 2006, celebrada entre, Alicia Becerra Lira, “supuestamente” en calidad de vendedora, y, el codemandado Jesús Romero Arias, como comprador, respecto al inmueble materia de litis.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

catorce de febrero de dos mil ocho, guardan correspondencia con el acervo probatorio y la base fáctica del proceso, como se desprende de la parte considerativa de la sentencia recurrida, pudiendo colegirse entonces, que la actividad probatoria desplegada por el *Ad quem*, cumplió con las disposiciones de los artículos 188°, 194° y 197° de I Código Procesal Civil y demás normas que se citan en la denuncia, a lo que se agrega que:

i.- Carece de veracidad la alegación en torno a la incorporación oficiosa, sin correr traslado de los medios probatorios consistentes en los asientos de la Partida Registral del inmueble, en particular, los que se refieren a la anotación de la apelación y a la anotación marginal de la tacha; siendo del caso referir que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2012° del Código Civil, se presume *iure et de iure* (presunción absoluta que no admite prueba en contraria), que toda persona conoce las inscripciones de los Registros Públicos.

ii.- En consecuencia, pretender, como lo denuncia el citado recurrente, que se le corra el traslado de tales pruebas, no sólo contravendría dicho dispositivo y el conocimiento de tal circunstancia, sino que, además, significaría avalar una articulación sin sustento, dado a que la parte demandante ofreció la Partida Registral N° 02026256 (en el acto postulatorio), cuyas copias le fueron notificadas a los demandados compradores, conforme es de verse en la cédula de notificación de fojas ciento ocho, donde se detalla la entrega de la demanda y anexos.

Por consiguiente, habiendo tomado conocimiento pleno de la Partida Registral en mención, y, en particular, de los asientos a los que alude el recurrente, queda únicamente aplicar el criterio jurisprudencial establecido, de que, quien pretenda ser considerado como tercero registral de buena fe, debe actuar con diligencia, como lo precisó el *Ad quem*, verificando, entre otros requisitos, los títulos inscritos en el documento registral del inmueble; tales títulos resultan ser la resolución del Tribunal Registral N° 011 – 2 008 – SUNARP.TR.A. de fecha quince de enero de dos mil ocho, que confirmó la tacha sustantiva respecto a la solicitud de anotación de la demanda del Expediente N° 2376 -



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

2007, conforme aparece en la plataforma web de SUNARP, cuyo ingreso es público (<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>); de ahí, que la pretendida afectación del derecho al contradictorio de la prueba del recurrente, carezca de sustento.

iii.- Respecto a haber utilizado las publicaciones del mes de setiembre de 2007, donde se comunicó la usurpación del inmueble, por parte de Jesús Romero Arias, cabe precisar que, tales documentos no fueron utilizados como la *ratio decidendi* de la decisión adoptada, sino que constituyen elementos *obiter dicta*, que, a su vez, son indicios, que ciertamente, por sí solos, no demuestran el hecho desconocido que se investiga (conocimiento de inexactitud de los Registros), sino que, junto a otros indicios, pueden acreditar el hecho desconocido.

iv.- Agréguese a lo expuesto, sobre la constatación policial de fecha uno de marzo de dos mil ocho, obrante a fojas setecientos treinta y cinco, que mediante resolución número sesenta y dos, de fecha cinco de mayo de dos mil diecisiete, corriente a fojas ochocientos cuarenta y cinco, dicho medio probatorio fue admitido y actuado como se expresa en la parte resolutive de la citada resolución, bajo los alcances del artículo 194° del Código Procesal Civil y dando cumplimiento a lo señalado en la Ejecutoría Suprema de fecha tres de agosto de dos mil dieciséis.

v.- Dicha prueba fue presentada por la apoderada de la demandante, mediante escrito de fecha ocho de enero de dos mil quince, siendo rebatido su contenido²⁷, por el demandado Lorenzo Condori Flores, mediante escrito de fecha veintidós de junio del dos mil diecisiete, al que acompañó la documentación con la que pretendió sustentar la ineficacia probatoria de aquélla, porque se trataría de un documento falso, según expuso.

vi.- Sin embargo, sobre la alegada falsedad, es de referirse que no obra en autos, declaración, hecho o circunstancia que la demuestre, siendo una simple alegación de dicha parte procesal; a lo que se agrega que, esta

²⁷ No se formularon cuestionamientos bajo los alcances del artículo 300° del Código Procesal Civil.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

instancia suprema no resulta competente para evaluar dicho argumento de defensa; por otro lado, lo esgrimido en la denuncia, respecto a que no se le corrió traslado al citado recurrente, para contradecir la referida prueba, luego de ser admitida, no puede prosperar, porque si bien es cierto tal afirmación sí se desprende de autos, también es verdad que al haberla contradicho antes de la expedición de la sentencia de vista, dicha conducta demuestra cuestionamiento al referido medio probatorio, así como la finalidad perseguida de habérselo corrido traslado; por tanto, se evidencia un vicio carente de perjuicio; lo que determina que la denuncia bajo análisis, también sea desestimada.

vii.- Finalmente, sobre la alegada falta de motivación en la recurrida, con lo establecido en las sentencias de vista de fechas dos de abril de dos mil trece y tres de enero de dos mil quince, tal argumento es inocuo para amparar la denuncia, ya que, no se toma en cuenta que estas resoluciones fueron declaradas nulas por mandatos contenidos en las ya aludidas Ejecutorias Supremas. Por tanto, si la ahora sentencia recurrida contiene una decisión contraria a aquéllas, ello obedece a la observancia obligatoria, por parte del Colegiado de Mérito, integrado por los mismos Jueces Superiores que la suscribieron, de los errores – de hecho y derecho - advertidos por la citada ex - Sala Suprema, circunstancia acorde a las previsiones de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Siendo todo ello así, la infracción normativa de los artículos 189°, 194°, 244° y 429° del Código Procesal Civil, también deviene en **infundada**.

DÉCIMO CUARTO.- Corresponde el análisis de los vicios *in iudicando*, iniciándose éste, por el cargo **e)** del recurso de casación del recurrente Lorenzo Condori Flores, el que alude a que, las publicaciones que se mencionan en el considerando 3.3.9.4. de la recurrida, no tendrían ningún valor probatorio para acreditar la pretensión accesoria de nulidad del acto



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

jurídico del catorce de febrero de dos mil ocho, mas sí con el documento expedido por Inmobiliaria Hilcar Ingenieros, que demostró que recurrió a esta empresa para concretar la venta, lo que determinaría que la inexactitud del Registro le era desconocida.

A este respecto, en la recurrida se estableció que ningún medio probatorio, aportado y actuado por los recurrentes, desvirtuó las conclusiones fácticas de la citada sentencia, incluida la constancia expedida por la nombrada Inmobiliaria, a solicitud del *A quo*; por tanto, es evidente que la denuncia alude al reexamen del acervo probatorio del proceso; situación que, como se indicó, atenta contra los fines de la casación.

Sin perjuicio de ello, de la lectura simple del nombrado documento, sin que esto implique una valoración de la citada prueba, se verifica lo siguiente:

...



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHUPICCHU PARA EL MUNDO"

Juriscientista 316

Casa 16 de agosto del 2011.

Señor Doctor:
John Alock Aliara Tupayachi,
Jefe del Tercer Juzgado Civil,
Modelo Corporativo Civil -
Laboral

CUSCO.

Referencia : Oficio Nro. 8D4-ZDM18IA-2D10/TJC-IHS
Asunto : Presenta Informe



Previo a un cordial saludo, doy respuesta al oficio que se indica en la referencia, por el cual se cita un INFORME sobre mis servicios prestados a los señores **ASENCIA CHARA HANCCO, LORENZO CONDORI FLORES y JESÚS ROMERO ARIAS**, al respecto debo de señalar en honor a la verdad lo siguiente:

- En mi condición de corredor de bienes y raíces representante de la inmobiliaria "HILCAR INGENIEROS" dedicado a la intermediación de la compra y venta de inmuebles, le informo a usted que el señor **JESÚS ROMERO ARIAS**, como mis servicios para la venta del inmueble N° 10 (antes Ne 15) de la calle Manco Ccapac del Pueblo de San Jerónimo, distrito de San Jerónimo, provincia y departamento del Cusco.
- Como efecto de esta oferta en venta del inmueble, nos constituimos ambos a la Oficina Registral del Cusco el 11 de febrero del año 2008, obteniendo el Certificado Registral Inmobiliario, donde se pudo constatar que el inmueble era de propiedad de **JESÚS ROMERO ARIAS**, inscrita en el Registro de Predios el 24 de abril del año 2007, sin ninguna carga o gravamen vigentes. Consecuentemente yo di mi visto bueno y les recomendé a los señores **LORENZO CONDORI FLORES y ASENCIA CHARA HANCCO**, que efectúen la compra de dicho inmueble por encontrarse con la documentación saneada.
- Es cuanto debo informar en honor a la verdad en resguardo de la Empresa Inmobiliaria "HILCAR INGENIEROS" a la que represento legalmente, y adjunto al presente una copia de mis archivos del CRI. De dicho inmueble de esa fecha (en 14 hojas).

ATENTAMENTE,

Hilario Choque Chávez
Hilario Choque Chávez
DNI: 2297012
GERENTE
EMPRESA HILCAR INCA



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

En el primer párrafo del nombrado documento, el gerente general de la Inmobiliaria Hilcar Ingenieros, informa al juzgado que la persona que contrató sus servicios para la venta del inmueble N° 10 (antes N° 15) de la Calle Manco Cápac, San Jerónimo, Cusco, fue el codemandado JESÚS ARIAS ROMERO; en tanto que, en el segundo párrafo, dicho representante legal manifiesta que, con el citado emplazado concurren a la Oficina Registral del Cusco, el 11 de febrero de 2008, recomendando a los señores Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hancco, la compra del referido inmueble por encontrarse la propiedad saneada; de lo que se colige que, a partir del día doce, del citado mes y año, los nombrados esposos estaban en aptitud de celebrar la transferencia con Jesús Romero Arias, como en efecto lo hicieron, el catorce de febrero de dos mil ocho.

Al respecto, del expediente penal acompañado²⁸, se advertiría la falta de correspondencia entre la citada fecha – catorce de febrero de dos mil ocho -, en la que, los nombrados emplazados concretaron la compraventa cuestionada, con la señalada por el propio Lorenzo Condori Flores en su declaración instructiva brindada en el citado proceso penal, seguido también en su contra, según se desprende del acta de fojas ochocientos setenta y cinco, ni quien lo asesoró para llevar adelante la transferencia con su emplazado Jesús Romero Arias (ver preguntas 10 y 14); infiriéndose de ello, que el contenido de la citada prueba, no enerva las conclusiones fácticas de la recurrida, mas sí la aludida contradicción, la torna en inoficiosa para acreditar los argumentos de defensa esgrimidos por el citado demandado en autos; por lo que, la denuncia referida a la infracción normativa **del artículo 5° de la Ley N°29080 -Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario**

²⁸ Incorporado al acervo probatorio del proceso por resolución número de sesenta y dos corriente a fojas ochocientos cuarenta y cinco y en cumplimiento de la sentencia casatoria N° 1628 – 2015 CUSCO:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento-, deviene en **infundada**.

DÉCIMO QUINTO.- Ocurre lo propio con los cargos **f)** y **g)** del recurso de casación de Lorenzo Condori Flores porque:

- La causal de fin ilícito fue establecida como punto controvertido materia de probanza, conjuntamente, con la causal del inciso 1) del artículo 219° del Código Civil, como se advierte de l acta de fojas doscientos, sin que se haya sometido a debate, alguna otra causal prevista en dicha norma, ni cuestionado la decisión del A quo, al respecto.
- Lo actuado en el proceso penal, corroborado con el caudal probatorio de autos, condujo al juzgador a declarar la nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha veintiuno de marzo de dos mil seis – por la causal del inciso 1) del artículo 219° del Código Civil -, celebrado entre Jesús Romero Arias y quien en vida fuera Alicia Becerra Lira; extremo éste, que no fue materia de impugnación.
- Asimismo, conforme a lo expuesto anteriormente, en la recurrida se determinó que el acto jurídico de compraventa se encuentra incurso en la causal de fin ilícito – inciso 4) del artículo 219° del acotado Código -, sin que los recurrentes hayan desvirtuado dicha conclusión fáctica con prueba idónea; por tanto, no se verifica la alegada infracción normativa en este extremo, deviniendo también, esta denuncia en **infundada**.
- En esa misma línea de ideas, al declararse la nulidad de los citados actos jurídicos, conforme a las pretensiones procesales propuestas, los argumentos que los sustentaron, el contradictorio en torno a éstas, los puntos controvertidos, la base fáctica y el acervo probatorio del proceso, es evidente que ningún codemandado ostenta derechos de propiedad sobre el inmueble materia de Litis; siendo razonable asumir



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

que, las disposiciones de los artículos 2° inciso 6), 70° de la Constitución Política del Estado; 920° y siguientes del Código Civil, no han de alterar el sentido de lo resuelto, ya que, no modifican las conclusiones fácticas de la sentencia recurrida; tornándose en impertinentes a la controversia. Siendo ello así, la infracción normativa de tales normas, deviene en **infundada**.

DÉCIMO SEXTO.- Finalmente, en cuanto a la denuncia referida a la infracción normativa de los Artículos III del Título Preliminar y 2014° del Código Civil, denunciada por ambos recurrentes, debe precisarse que, uno de los métodos de aplicación de la norma en el tiempo – según se colige de las disposiciones de los artículos 103° y 109° de la Constitución Política del Estado -, es la retroactividad, *que se produce cuando la acción o poder regulador de la norma se extiende a hechos o circunstancias acaecidos con anterioridad al inicio de su entrada en vigor. La aplicación retroactiva de la norma es aquella que se da a los hechos, relaciones y situaciones que tuvieron lugar antes del momento en que entra en vigencia, es decir, antes de su aplicación inmediata. Esta modalidad se basa en un principio jurídico en cuya virtud las normas se proyectan hacia el pasado cuando señalan condiciones más favorables o benignas para el sujeto. Esto significa que la ley se aplica a los hechos ya ocurridos (...)*²⁹.

En el caso de autos, de los considerandos de la recurrida, no se advierte la configuración de los supuestos del método de aplicación retroactiva de la ley en el tiempo, con respecto al artículo 2014° Código Civil, modificado por la Ley N° 30313 del 26 de marzo de 2015, toda vez que, según fluye de la citada sentencia de vista, la Sala Superior hizo alusión a dicha norma modificada, no en cuanto sea aplicable al caso, sino que, luego de argumentar que la jurisprudencia de Corte Suprema sobre la materia controvertida, antes de la

²⁹ Casación N° 4007 – 2014 Piura. El Peruano del 30 de junio de dos mil diecinueve. Pp.79058 a 79066.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

modificatoria introducida por la citada ley, venía aplicando como criterio para ser considerado tercero registral de buena fe, entre otros, que, en los asientos registrales y títulos inscritos, no debe constar hecho, situación o circunstancia, de los que se advierta la existencia o configuración de vicios que puedan invalidar el título del transferente³⁰.

En efecto, aparte de la sentencia casatoria que se cita en la sentencia recurrida (Casación N° 2356 – 98 LIMA), esta Sala Suprema dejó establecido el citado criterio, en otras sentencias expedidas con anterioridad a la aludida modificatoria del artículo 2014° del Código Civil, tales como la **sentencia casatoria N° 4615 – 2008 – Moquegua**: “**Cuarto.-** Esta Corte Suprema en innumerables ejecutorías Supremas (Casación N° 695 – 99; 2250 – 2001, 1692 – 2003, etc.), ha establecido como requisitos de configuración del mencionado principio registral, lo siguiente: **a)** Que el adquirente lo haga 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; buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, es decir, se trata de una presunción *iusuris tantum*; **c)** Que, el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; **d)** Que, el adquirente inscriba su derecho; **e)** Que, ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos, resulten causas que anulen, rescindan, resuelvan el derecho del otorgante; este principio busca proteger al tercero que ha adquirido un derecho de quien formalmente carecía de capacidad para otorgarlo; lo que implica la busca de seguridad en el tráfico inmobiliario; **Quinto.-** En cuanto al primer requisito, el de la onerosidad, debe entenderse que la adquisición es consecuencia de un acto jurídico donde existan prestaciones para ambas partes, es decir, prestaciones recíprocas que suponen una ventaja patrimonial a cambio de una contrapartida, o, como señala

³⁰ Ello tiene respaldo en la previsión contenida en el artículo 22° del Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial que, obliga a que todos los órganos jurisdiccionales, sin excepción, deben considerar para fundamentar las decisiones que expidan, los criterios establecidos en las ejecutorias supremas, dado el carácter vinculante de éstas; quedando claro que, las instancias de mérito, y, evidentemente, este Supremo Tribunal, se encuentran facultados para utilizar la interpretación de las normas jurídicas (en este caso, del artículo 2014° del Código Civil), como argumento jurisprudencial, para fundamentar sus decisiones.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Vicenzo Roppo, *“la prestación es el sacrificio que la parte soporta por la ventaja representada por recibir la prestación de la contraparte”*; **Sexto.-** En cuanto al segundo requisito, la buena fe, conforme aparece en el Exposición de Motivos Oficial del Código Civil: *“la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas además deben ser desconocidas por quien pretenda ampararse en el principio estudiado (...)”*. La buena fe consiste en el desconocimiento de la inexactitud del registro, e implica una conducta correcta, leal, honesta, que de acuerdo al artículo 2014°, se mantiene (presume), mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del registro o la verdad material extra registral; **Sétimo.-** En cuanto al tercer y cuarto requisitos, éstos implican la existencia de un acto o derecho inscrito, del cual aparecen las facultades de disposición del transferente, seguidamente debe inscribirse el derecho del adquirente, sólo así, éste podrá acogerse a la protección registral en comento y con ello mantener su adquisición; y **Octavo.-** En cuanto al quinto requisito, relativo a que ni de los asientos, ni de los títulos inscritos en los Registros, resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante, se trata de un problema de publicidad registral, respecto a los asientos registrales, de donde no debe emanar inexactitud por nulidad, rescisión o resolución del acto que la origina”.

Asimismo **la sentencia casatoria N°3371 – 2001 LIMA:** **“Tercero.-** El principio de la buena fe persigue proteger un derecho de quien finalmente carecía de capacidad para otorgarlo; lo que implica la seguridad del tráfico inmobiliario; sin embargo, la búsqueda de seguridad en tal tráfico, puede importar un sacrificio en la seguridad del derecho; por ello, para morigerar tal sacrificio, el legislador ha dificultado el acceso al principio de la buena fe registral, el que para ser alegado, debe cumplir con los requisitos señalados en el considerando precedente; en consecuencia, la norma que contiene el alegado principio debe ser interpretada en forma restrictiva”.

Siendo así, se comprueba que la Sala Superior, no realizó una aplicación retroactiva del artículo 2014°, modificado, sino que utilizó una interpretación efectuada por diversa jurisprudencia anterior a la modificatoria de dicho



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

artículo, menos si sólo hizo referencia al actuar diligente de los recurrentes, que incluye la verificación de todo el registro y su contenido; por lo que, lo alegado en este extremo, por aquéllos, deviene en **infundado**.

DECIMO SÉTIMO.- Sobre los argumentos específicos de la denuncia, referidos a la infracción normativa del artículo 2014°, texto original, del Código Civil, resulta pertinente traer a colación lo establecido por el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N° 018 – 2015 - TC del 05 de marzo de 2020³¹, “Caso del Tercero de Buena Fe”:

“INTERPRETAR que los extremos cuestionados del artículo 5° y de la primera disposición complementaria y modificatoria de la Ley N° 30313 son constitucionales en tanto se considere que para la configuración de la buena fe del tercero se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente, según los fundamentos de esta sentencia, desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de haber dado pleno cumplimiento a todos los requisitos establecidos en el artículo 2014° del Código Civil, modificado por la Ley N° 30313.

INTERPRETAR que la aplicación, en una decisión judicial, del artículo 2014° del Código Civil, modificado por la Ley N° 30313, en caso de que el propietario original haya sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, requiere de una motivación cualificada.

³¹ Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 6) y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley N° 30313.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Esto significa que el máximo intérprete de la Constitución, se adhiere a la construcción de la buena fe objetiva³², aunándose a lo desarrollado por la Corte Suprema en su Jurisprudencia; por tanto, únicamente podrá configurarse la buena fe del tercero, en los supuestos indicados, cuando la apariencia de la titularidad sea tal, que razonablemente, no sea posible para el común de las personas, identificar la inexactitud del Registro, por causas de falsificación de documentos y de suplantación de identidad.

Cabe resaltar, que la sentencia dispone que la buena fe del tercero, no se limita a la previsión del artículo 2014°; esto es, a revisar los asientos de inscripción y títulos archivados. El tercero debe llevar su revisión o indagación más allá del registro (no es suficiente actuar con lealtad y probidad), con una conducta diligente y prudente; lo que significa que no basta que aquel alegue y demuestre que no tuvo intención de perjudicar o de dañar a quien cuestiona su adquisición. No sólo debe demostrar que, si su transferente tuvo una intención maliciosa o nociva, él no compartió o no colaboró con dicha intención; pues, también debe indagar, averiguar sobre la legitimidad de la titularidad que le presenta su transferente; caso contrario, no tendrá buena fe.

Entonces, se extiende el deber de diligencia, no sólo al adquirente, sino a todos los que intervienen en el tráfico jurídico de bienes, con especial énfasis en el propietario mismo, puesto que, para proteger el derecho de propiedad, no sólo basta la inscripción registral, sino, utilizar todas las demás herramientas previstas en la legislación registral, debiendo tenerse en cuenta cualquier situación extra registral que coadyuve a dicha tarea.

La base fáctica y el caudal probatorio del proceso, informan que: **a)** El codemandado Jesús Romero Arias, fue condenado por falsificación de

³² En nuestra legislación nacional, la buena fe contractual ha sido siempre tomada en cuenta por el legislador en las vertientes de buena fe creencia y la buena fe lealtad. Respecto a esta última, vale decir, la buena fe objetiva, siempre estuvo intrínsecamente relacionada con el cumplimiento de los contratos.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

documentos, en agravio de Alicia Becerra Lira y su heredera, la ahora demandante; **b)** Los recurrentes estuvieron en aptitud razonable de conocer la inexactitud del Registro, antes y después de la transferencia del inmueble a su favor, efectuada por el citado Jesús Romero Arias, conforme quedó establecido, adicionalmente, en la sentencia de vista y en la presente Ejecutoria; **c)** De ello se colige que, no actuaron con la diligencia ordinaria y debida, que se infiere de la citada jurisprudencia y de interpretación teleológica del artículo 2014° del Código Civil, para amparar su adquisición en la buena fe que prevé esta norma y tener la condición de terceros registrales.

Ninguna de estas situaciones fue desvirtuada por los recurrentes, con los medios probatorios que ofrecieron, los que tampoco acreditaron los argumentos de defensa que esgrimieron. Agréguese a ello, que siendo el artículo 2014° del Código Civil, la norma pertinente para resolver la controversia, en las denuncias no se precisa su impertinencia (aplicación indebida) o la interpretación contraria a su texto o espíritu (interpretación errónea); concluyéndose, de todo ello, que se alude a la nombrada actividad impropia a los fines de la casación; razones por las que, la denuncia también deviene en **infundada**.

DÉCIMO OCTAVO.- Finalmente, esta Sala Suprema advierte que se dio cumplimiento al Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en tanto, se ha resuelto el conflicto de intereses entre las partes, de acuerdo a ley y a justicia.

DECISIÓN:

Por tales consideraciones, y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil: declararon: **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por **Lorenzo Condori Flores** y **Asencia Chara Hanco**, con fechas veintidós y veintitrés de enero de dos mil dieciocho; en consecuencia,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

NO CASARON el extremo recurrido de la sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y tres de fecha once de diciembre de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron. Por licencia de las señoras Juezas Supremas Aranda Rodríguez y Bustamante Oyague; así como el impedimento del señor Juez Supremo De la Barra Barrera, integran Sala los señores Jueces Supremos Burneo Bermejo, Bustamante Zegarra y Tovar Buendía. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Niño Neira Ramos**.

S.S.

BURNEO BERMEJO

BUSTAMANTE ZEGARRA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHON

TOVAR BUENDÍA

NNR/AAD/LVA

VOTO SINGULAR DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO

BUSTAMANTE ZEGARRA

Coincido con el sentido de la ponencia de la Jueza Suprema ponente Niño Neira Ramos, por declarar **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por **Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hanccho**, con fechas veintidós y veintitrés de enero de dos mil dieciocho; en consecuencia, **NO CASARON** el extremo recurrido de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y tres, de fecha once de diciembre de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco. Sin embargo, con el debido respeto, expreso mis propios fundamentos:

PRIMERO: Consideraciones previas sobre el recurso de casación

1.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo en lo decidido.

1.2. En ese entendido, la labor casatoria es una función de cognición especial sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial. La corte de casación efectúa el control de derecho, velando por su cumplimiento “y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional”³³, y revisa si los casos particulares resolvieron de acuerdo a la normatividad jurídica. Así, corresponde a los jueces de casación cuidar que los jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

1.3. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, se debe precisar que esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni a la obtención de un tercer pronunciamiento por otro tribunal sobre el mismo petitorio y proceso. Es más bien un recurso singular que permite acceder a una corte de

³³ HITTERS, Juan Carlos (2002). *Técnicas de los recursos extraordinarios y de la casación*. Segunda edición. La Plata, Librería Editora Platense; p. 166.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

1.4. Ahora bien, por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso³⁴, debiendo sustentarse en aquellas previamente señaladas en la ley. Puede, por ende, interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes, y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que, en tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

1.5. De otro lado, atendiendo que en el caso particular se ha declarado procedente el recurso de casación por causales de infracción normativa procesal y material, corresponde en primer lugar proceder con el análisis de la infracción de norma de carácter procesal —de orden constitucional—, desde que si por ello se declarase fundado el recurso, su efecto nulificante implicaría la anulación de lo actuado hasta donde se advirtiera el vicio, con disposición, en su caso, de un nuevo pronunciamiento por el respectivo órgano de instancia, en cuyo supuesto carecerá de objeto emitir pronunciamiento sobre la infracción normativa material invocada por la parte recurrente en el escrito de su propósito; y si, por el contrario, se declarara infundada la referida infracción procesal, correspondería emitir pronunciamiento respecto de la infracción material.

³⁴ MONROY CABRA, Marco Gerardo (1979). *Principios de derecho procesal civil*. Segunda edición. Bogotá. Editorial Temis Librería; p. 359.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

SEGUNDO. Anotaciones sobre el principio de tutela jurisdiccional efectiva, debido proceso, motivación de resoluciones judiciales y los principios de vinculación, formalidad y doble instancia.

Hechas las precisiones que anteceden, es pertinente traer a colación algunos apuntes a manera de marco legal, doctrinal y jurisprudencial sobre los principios involucrados que permitirán una mejor labor casatoria de este Tribunal Supremo. Así, tenemos:

2.1. El derecho al **debido proceso** no tiene una concepción unívoca, sino que comprende un haz de garantías. Dos de los principales aspectos del mismo son el debido proceso sustantivo —que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales—, y el debido proceso adjetivo o formal —que implica las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales—. Es decir que, en el ámbito sustantivo, se refiere a la necesidad de que las sentencias sean valiosas en sí mismas, esto es, que sean razonables; mientras que el ámbito adjetivo alude al cumplimiento de ciertos recaudos formales, de trámite y de procedimiento, para llegar a una solución judicial mediante la sentencia. Este derecho se manifiesta, entre otros, en el derecho de defensa, a la prueba, a la jurisdicción predeterminada por ley o al juez natural, al proceso preestablecido por ley, a la cosa juzgada, al juez imparcial, a la pluralidad de instancia, de acceso a los recursos, al plazo razonable, a la motivación, entre otros.

2.2. El **debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva** constituyen derechos fundamentales de la persona reconocidos en el inciso 3, del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, por cuanto el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva tiene un contenido complejo y omnicomprensivo el cual está integrado por el derecho de acceso a la jurisdicción y al proceso, el derecho al debido proceso y a la efectividad de las decisiones judiciales finales.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

2.3. Cabe precisar que respecto a la vulneración del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva el Tribunal Constitucional ha señalado en el fundamento jurídico ocho de la sentencia recaída en el expediente 0763-2005-PA/TC que:

[...] Cuando el ordenamiento reconoce el derecho de todo justiciable de poder acceder a la jurisdicción, como manifestación de la tutela judicial efectiva, no quiere ello decir que la judicatura, prima facie, se sienta en la obligación de estimar favorablemente toda pretensión formulada, sino que simplemente, sienta la obligación de acogerla y brindarle una sensata como razonada ponderación en torno a su procedencia o legitimidad. No es, pues, que el resultado favorable esté asegurado con sólo tentarse un petitorio a través de la demanda, sino tan sólo la posibilidad de que el órgano encargado de la administración de justicia pueda hacer del mismo un elemento de análisis con miras a la expedición de un pronunciamiento cualquiera que sea su resultado. En dicho contexto, queda claro que si, a contrario sensu de lo señalado, la judicatura no asume la elemental responsabilidad de examinar lo que se le solicita y, lejos de ello, desestima, de plano, y sin merituación alguna lo que se le pide, en el fondo lo que hace es neutralizar el acceso al que, por principio, tiene derecho todo justiciable, desdibujando el rol de responsabilidad que el ordenamiento le asigna [...].

2.4. Por su parte, el artículo I, del Título Preliminar del Código Procesal Civil, señala: “*Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso*”. Asimismo, el artículo III, de la norma en comento prescribe: “*El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este Código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso*”.

2.5. Sobre la **motivación de las resoluciones judiciales**, el Tribunal Constitucional en el Expediente N.º 1480-2006-AA/TC ha puntualizado que:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

[E]l derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, [...] deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios.

En tal sentido, [...] el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. Esto, porque en este tipo de procesos al juez constitucional no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos de constatar si ésta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos.

2.6. Así, se entiende que habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, y que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados. Pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena. Por tanto, la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establecen los artículos 50 (inciso 6), 122 (inciso 3) del Código Procesal Civil, y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Dicho deber implica que los juzgadores precisen en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico al que esta los ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

principios de jerarquía normativa y de congruencia. Además, aquello debe concordarse con lo establecido en el artículo 22 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial³⁵, que regula el carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial.

2.7. Sobre la **pluralidad de instancias**, tenemos que, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en expediente número 0282-2004-AA/TC, fundamento jurídico 4, ha establecido que *“el derecho a la pluralidad de instancias constituye una garantía consustancial del derecho al debido proceso, con la cual se persigue que lo resuelto por un juez de primera instancia pueda ser revisado por un órgano funcionalmente superior y, de esa manera, permitir que lo resuelto por aquél, cuando menos, sea objeto de un doble pronunciamiento jurisdiccional”*.

2.8. Sobre el principio de **vinculación y de formalidad**, tenemos que las formas procesales no constituyen un fin en sí mismas, de ahí que la validez de los actos procesales debe juzgarse atendiendo a la finalidad que en cada caso concreto éstos están destinados a conseguir; no procediendo la nulidad aun cuando, siendo defectuoso el acto procesal este ha logrado cumplir con su objeto.

³⁵ Artículo 22. *Carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial.*

Las Salas Especializadas de la Corte Suprema de Justicia de la República ordenan la publicación trimestral en el Diario Oficial "El Peruano" de las Ejecutorias que fijan principios jurisprudenciales que han de ser de obligatorio cumplimiento, en todas las instancias judiciales.

Estos principios deben ser invocados por los Magistrados de todas las instancias judiciales, cualquiera que sea su especialidad, como precedente de obligatorio cumplimiento. En caso que por excepción decidan apartarse de dicho criterio, están obligados a motivar adecuadamente su resolución dejando constancia del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos que invocan.

Los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la República pueden excepcionalmente apartarse en sus resoluciones jurisdiccionales, de su propio criterio jurisprudencial, motivando debidamente su resolución, lo que debe hacer conocer mediante nuevas publicaciones, también en el Diario Oficial "El Peruano", en cuyo caso debe hacer mención expresa del precedente que deja de ser obligatorio por el nuevo y de los fundamentos que invocan.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

2.9. Sobre el derecho de defensa, el Tribunal Constitucional ha señalado que uno de los derechos constitucionales procesales más relevantes es el **derecho de defensa**, reconocido en el inciso 14) del artículo 139° de la Constitución. *“Por virtud de él se garantiza que las personas, en la determinación de sus derechos y obligaciones, cualquiera sea su naturaleza (civil, mercantil, penal, laboral, etc.), no queden en estado de indefensión”* (Caso Tineo Cabrera, Exp. N.° 1230-2002-AA/TC).

2.10. Por último, el derecho a la doble instancia consiste en la posibilidad que tiene el justiciable de poder recurrir de una decisión judicial, ante una autoridad judicial de mayor jerarquía y con facultades de dejar sin efecto lo originalmente dispuesto, tanto en la forma como en el fondo.

Pronunciamiento respecto de las infracciones normativas de carácter procesal:

Infracción normativa a los incisos 3, 5, 6 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, artículos I, IX y X del Título Preliminar, 189, 194 y 429 del Código Procesal Civil.

TERCERO. Iniciamos precisando que, si bien se han denunciado en forma independiente por los demandados recurrentes, Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hancco, las **infracciones normativas de los incisos 3), 5), 6) y 14) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú y artículos I y X del Título Preliminar del Código Procesal Civil, e inciso 3) del acotado artículo 139° de la Constitución**, respectivamente, no es menos cierto que ambas causales guardan estrecha relación; por lo que, en ese contexto y, al amparo de los principios de economía procesal y dirección del proceso, dichas infracciones serán absueltas en forma conjunta.

3.1. En atención al marco referencial enunciado en los anteriores considerandos, tenemos que para determinar si una resolución judicial ha transgredido el derecho al debido proceso y motivación de resoluciones



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

judiciales; el análisis a efectuarse debe partir de los propios fundamentos o razones que sirvieron de sustento a la misma; en consecuencia, cabe realizar el examen de los motivos o justificaciones expuestos en la resolución materia de casación; precisando que los hechos y los medios probatorios del proceso sub materia sólo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

3.2. Teniendo en cuenta los términos que respaldan las infracciones procesales, corresponde que este Supremo Tribunal verifique si el paso de las premisas fácticas y jurídicas a la conclusión ha sido lógica o deductivamente válido, sin devenir en contradictorio, dentro del marco de actuación descrito en el primer párrafo del presente considerando.

3.3. Encaminados en ese propósito, y considerando el cuadro normativo y jurisprudencial desarrollado en anteriores apartados, observamos que la sentencia recurrida en casación ha respetado el principio de la motivación, toda vez que, ha cumplido con emitir pronunciamiento sobre los agravios denunciados en el recurso de apelación, como así se desprende del desarrollo lógico jurídico que emerge del fundamento 3.3 referido al análisis, no sin antes haber trazado el marco normativo y doctrinario relacionado a lo que es asunto de controversia, como se lee de los apartados del referido fundamento; trasluciéndose que para absolver y desvirtuar los agravios planteados en el mencionado recurso la Sala de mérito efectuó una valoración de los medios probatorios aportados al proceso; además de haber justificado las **premisas fácticas** (la Escritura Pública del catorce de febrero de dos mil ocho a fin de determinar si no se ha quebrado la presunción del principio de buena fe registral en la que se amparan los demandados) y las **premisas jurídicas** (artículos 219 inciso 4, y 2014 del Código Civil) que le han permitido llegar a la **conclusión** de que la presunción alegada por los demandados, ha sido desvanecida, puesto que ha quedado demostrado que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

sus conductas no se encuentran dentro de los cánones exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, y así se ha acreditado el fin ilícito con el que se ha procedido en la celebración del contrato, cuyo propósito ha sido legitimar el contrato nulo que fuera objeto de falsificación por parte de Jesús Romero Arias. En ese escenario, queda claro que la justificación interna que fluye de la recurrida ha sido la correcta.

3.4. Ahora bien, sobre la justificación externa de la decisión superior, este Tribunal Supremo considera que la realizada por la Sala de alzada es adecuada, desde que las premisas fácticas y jurídicas precitadas en el punto anterior contienen proposiciones verdaderas y normas aplicables en el ordenamiento jurídico nacional, además de haber absuelto el grado de acuerdo a los agravios que sustentaron la pretensión impugnatoria, de conformidad con la competencia funcional que le otorga el artículo 370 del Código Procesal Civil. En consecuencia, estando a la corrección de las premisas normativas y fácticas, la conclusión a la que arribó la Sala Superior fue la adecuada. Por tanto, no se observa la infracción del derecho a un debido proceso ni vicio de motivación de las resoluciones judiciales, ni tampoco del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

3.5. Con relación a los principios de pluralidad de instancia y de defensa, corresponde señalar que, las infracciones normativas denunciadas, en los términos en que han sido expuestas, adolecen de claridad y precisión, pues aun cuando a través de ellas se denuncian su vulneración, su fundamentación no especifica cuáles serían los vicios sustanciales en que habría incurrido la resolución objeto del presente recurso que ha conllevado a la contravención de los preceptos constitucionales invocados; evidenciándose por el contrario, que lo que en realidad pretende la parte recurrente, es cuestionar el criterio arribado por la Sala y la valoración de los medios probatorios que esta y el Juez de la causa han efectuado, y no en estricto vicios o defectos trascendentales de la resolución recurrida, agravios que no pueden ser

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

amparados vía la presente causal; tanto más, si la instancia de mérito ha determinado que la conducta demostrada por los demandados no se encuentra dentro de los supuestos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil; y en todo caso, el análisis de dicha norma, se realizará al momento de resolverse las causales materiales denunciadas.

Asimismo, cabe señalar que del análisis de los actuados tampoco se advierte que se hayan recortado los derechos de pluralidad de instancia y de defensa a la parte recurrente, tanto más, si *-teniendo en cuenta los fundamentos del recurso de casación respecto a estas infracciones normativas-*, al haber sido desestimada la demanda en el extremo de la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha catorce de febrero de dos mil ocho, que involucra a los demandados, no le producía agravio, consecuentemente no podría interponer recurso de apelación alguno, esto conforme a lo previsto por los artículos 364³⁶ y 366³⁷ del Código Procesal Civil. Siendo así, corresponden desestimar las infracciones normativas denunciadas.

3.6. Sobre la base de lo glosado, se tiene que la Sala Superior ha expuesto suficientemente las razones que sustentan la decisión de revocar la sentencia apelada, observando, cautelando y respetando el derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, esto último ya que la sentencia de la Sala de revisión cumple con exteriorizar los motivos fácticos y jurídicos por los que revoca la sentencia de primera instancia, en el extremo, que declaró infundada la demanda y reformando la declaró fundada. Así pues, las infracciones normativas analizadas devienen **infundadas**.

³⁶ **Código Procesal Civil**

Artículo 364.- Objeto

El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

³⁷ **Artículo 366.- Fundamentación del agravio**

El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

3.7. Ahora bien, ingresando al análisis de las infracciones normativas a los artículos **IX del Título Preliminar, 189, 194 y 429 del Código Procesal Civil** (descritas en el auto calificadorio obrante a fojas 226 del cuaderno de casación), es conveniente recordar los fundamentos que la respaldan, los que en síntesis señalan que se ha construido una sentencia con un dispositivo legal que no estaba vigente y que la magistrada ponente oficiosamente ha incorporado pruebas vulnerando las normas citadas, tales como títulos archivados, reemplazando a la parte actora, violando con ello su imparcialidad y sin que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en proceso. Asimismo, se incorporó como pruebas las descritas en el fundamento 3.3.9.4 (ii), iii), iv) y v)) de la sentencia de vista, elementos probatorios que habrían sido incorporados ilegalmente, a lo que agrega que no se habría corrido traslado a las partes, por lo que, no se ha asegurado el derecho de contradicción.

3.8. En ese propósito tenemos que conforme al artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil las formalidades previstas en este Código son imperativas, sin embargo, el Juez adecuará su exigencia al logro de los fines del proceso. Así, las formas procesales no constituyen un fin en sí mismas, de ahí que la validez de los actos procesales debe juzgarse atendiendo a la finalidad que en cada caso concreto estos están destinados a conseguir, no procediendo la nulidad aun cuando, siendo defectuoso el acto procesal esta ha logrado cumplir con su objeto.

3.9. Asimismo, la oportunidad de ofrecer los medios probatorios se halla establecida en el artículo 189° del Código Procesal Civil, que prevé: *“Los medios probatorios deben ser ofrecidos por las partes en los actos postulatorios, salvo disposición distinta de este Código”*.

3.10. La prueba de oficio se encuentra prevista en el artículo 194° del Código Procesal Civil, y tiene el siguiente texto: **“Artículo 194.- Excepcionalmente,**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción el Juez de Primera o de Segunda Instancia, ordenará la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en el proceso. Con esta actuación probatoria el Juez cuidará de no reemplazar a las partes en su carga probatoria, y deberá asegurarles el derecho de contradicción de la prueba. La resolución que ordena las pruebas de oficio debe estar debidamente motivada, bajo sanción de nulidad, siendo esta resolución inimpugnable, siempre que se ajuste a los límites establecidos en este artículo. En ninguna instancia o grado se declarará la nulidad de la sentencia por no haberse ordenado la actuación de las pruebas de oficio. El Juez puede ordenar de manera excepcional la comparecencia de un menor de edad con discernimiento a la audiencia de pruebas o a una especial”.

3.11. Igualmente, los medios probatorios extemporáneos se encuentran previstas en el artículo 429° del Código Procesal Civil, y tiene el siguiente texto: **“Artículo 429.-** *Después de interpuesta la demanda, sólo pueden ser ofrecidos los medios probatorios referidos a hechos nuevos y a los mencionados por la otra parte al contestar la demanda o reconvenir. De presentarse documentos, el Juez concederá traslado a la otra parte para que dentro de cinco días reconozca o niegue la autenticidad de los documentos que se le atribuyen”.*

3.12. En base a lo señalado, tenemos que de acuerdo a los principios de vinculación y formalidad se tiene que los medios probatorios son presentados conjuntamente con la demanda y la contestación o contradicción, salvo excepciones establecidas en los artículos 429 y 374³⁸ del Código Procesal Civil.

³⁸ **Artículo 374.- Medios probatorios en la apelación de sentencia**

Las partes o terceros legitimados pueden ofrecer medios probatorios en el escrito de formulación de la apelación o en el de absolución de agravios, únicamente en los siguientes casos:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

3.13. En el caso de autos, tenemos que los medios probatorios descritos en el fundamento 3.3.9.4 (ii), iii), iv) y v)) de la sentencia de vista materia de casación, son los siguientes: **1)** El asiento 18 de la Partida N.º 02026256, inscrita en fecha 24 de abril de 2007, obrante a fojas sesenta y uno, **2)** El Usufructo inscrito en la Partida N.º 02026256, en fecha 24 de abril de 2007, obrante a fojas sesenta y dos; **3)** El Levantamiento de Usufructo inscrito en la Partida N.º 02026256, en fecha 28 de mayo de 2007, obrante a fojas sesenta y tres; **4)** La anotación de apelación de la Partida N.º 02026256, inscrita en fecha 22 de octubre de 2007, obrante a fojas sesenta y cuatro, **5)** La anotación marginal de resultado de apelación, de la Partida N.º 02026256, inscrita en fecha 07 de febrero de 2008, obrante a fojas sesenta y seis, en la que se cita a la Resolución 011-2008-SUNARP-TR-A; y, **6)** La anotación de la compra venta, inscrita en la Partida N.º 02026256 en fecha 05 de marzo de 2008, obrante a fojas sesenta y siete. Así, se advierte que los medios probatorios citados y cuestionados por la parte recurrente corresponden a los asientos registrales que contiene la Partida Registral N.º 02026256, que fue ofrecida como medio probatorio en la demanda (véase punto 3 del ofertorio de pruebas de fojas ochenta y nueve), y la cual además fue admitida como medio probatorio de la parte demandante (véase resolución número trece, de fecha quince de julio de dos mil once, obrante a fojas doscientos cuarenta y tres del expediente principal. Por consiguiente, **no** se tratan de medios probatorios incorporados ilegalmente como mal señala la parte recurrente, ni tampoco puede alegar que no se le corrió traslado, puesto que una vez admitida la demanda, se le ha corrido traslado la demanda conjuntamente con todos los medios probatorios (véase cédulas de notificación de fojas ciento seis y ciento siete), situación que además le ha permitido a la parte

1.- Cuando los medios probatorios estén referidos a la ocurrencia de hechos relevantes para el derecho o interés discutido, pero acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso; y

2.- Cuando se trate de documentos expedidos con fecha posterior al inicio del proceso o que comprobadamente no se hayan podido conocer y obtener con anterioridad.

Es inimpugnabile la resolución por la que el superior declara inadmisibles los medios probatorios ofrecidos. Si fueran admitidos y los requiriese, se fijará fecha para la audiencia respectiva, la que será dirigida por el Juez menos antiguo, si el superior es un órgano colegiado.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

recurrente, contestar la demanda mediante escrito de fojas cinco ochenta y dos, por lo que, estas causales también deben ser desestimadas.

3.14. Ahora bien, con relación a los fundamentos descritos en el recurso de casación (fojas 1039 del cuaderno de casación) referidos a que se incorpora como medio probatorio, la Constatación de fecha 01 de marzo de 2008, admitida y actuada por resolución sesenta y dos, de fecha 05 de marzo de 2007, reemplazando a la parte actora, violando su imparcialidad y sin que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en el proceso, contraviniendo el principio contradictorio de la prueba. Asimismo, agrega que, pese a que solicito que dicha prueba sea sometida al contradictorio, mediante escrito de fecha 22 de julio de 2007, le fue negado. Sobre el particular, se tiene de autos que, en efecto por resolución número sesenta y dos, de fecha cinco de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos cuarenta y cinco, la Sala Superior en mérito a lo dispuesto en la sentencia de casación³⁹ (obrante en copia certificada a fojas 824 del expediente principal), admitió y actúo las documentales ofrecidas por Ligua Esther Solis viuda de Yepes, detallados en los literales a) y b) de la resolución, consistentes en: a) la copia legalizada de la certificación de constatación policial de fecha 1 de marzo de 2008, que obra a fojas 735; y, b) las copias legalizadas en fojas 6, de los avisos de prevención publicadas entre el 9 de mayo de 2007 al 26 de setiembre de 2007 de folios 736 a 741.

3.15. Del análisis del medio probatorio cuestionado - *copia legalizada de la certificación de constatación policial de fecha 1 de marzo de 2008, que obra a fojas 735-*, se advierte que la resolución que lo admite como tal, fue debidamente notificada a la parte recurrente mediante cédula de notificación de fojas ochocientos cincuenta del expediente principal, sin que la parte

³⁹ Véase considerando Quinto, en el que se señala: "(...) *está Suprema Sala ordeno mediante Ejecutoria Suprema de fojas seiscientos setenta y nueve, que la Sala Superior emita nueva sentencia valorando los medios probatorios pertinentes, tales como los Asientos Registrales de fojas cincuenta y tres a sesenta y nueve, las publicaciones periodísticas de fojas setenta y dos y setenta y tres y en especial el proceso penal (...)*".

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

recurrente interpusiera medio impugnatorio alguno, dentro del plazo que establece la norma, o en la primera oportunidad que tuvo para hacerlo (escrito de fojas 891 del expediente principal, en caso de la recurrente Asencia Chara Hanco) y (escrito de fojas 867 del expediente principal, en el caso del recurrente Lorenzo Condori Flores); por consiguiente, la resolución número sesenta y dos, goza de la autoridad de cosa juzgada, lo que significa que el pronunciamiento resulta inmutable e impide cuestionamiento sobre el mismo, puesto que ha quedado consentida por las partes, máxime si fue emitida a mérito de la sentencia de casación, expedida por la Sala Civil Transitoria de esta Corte Suprema.

3.16. De otro lado, si bien es cierto, que con fecha 22 de **junio** de 2017 (y no julio como erróneamente se señala), el recurrente Lorenzo Condori Flores presentó un escrito a fojas 907 del expediente principal, en el que solicita la ineficacia probatoria de la citada Constatación Policial, argumentando que, el documento suscrito por el Mayor PNP de San Jerónimo, señor Nixon Chavesta La Madrid señala que no se encontró el acta original solicitada; también lo es, que su no ubicación no la hace inexistente ni falsa, tanto más si la referida Constatación Policial se halla en copia legalizada notarialmente (véase fojas 735 del expediente principal), por tanto cuenta con firma y sellos originales del Notario, quien dio conformidad de que el citado documento es reproducción del original, por lo que, no podría alegarse su falsificación cuando no obra en autos documento alguno que acredite su falsedad, ni mucho menos se trataría de un documento ineficaz, pues como se repite cuenta con legalización notarial, y es más en el contenido se aprecia los sellos del Comisario de San Jerónimo y Sub Oficial a cargo de la Constatación Policial, no configurándose así, los supuestos del artículo 244⁴⁰ del Código Procesal Civil.

⁴⁰ Artículo 244.- Falsedad o inexistencia de la matriz

La copia de un documento público declarado o comprobadamente falso o inexistente, no tiene eficacia probatoria. La misma regla se aplica a las copias certificadas de expedientes falsos o inexistentes.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

3.17. En ese sentido, queda claro que todas las infracciones normativas de carácter procesal devienen en infundadas, encontrándose la decisión de Sala Superior acorde a derecho y a justicia, por lo que, corresponde declarar infundados los recursos de casación por todas las causales procesales deducidas por ambas partes recurrentes.

3.18. Refuerza lo esgrimido en los puntos anteriores, considerar que la motivación como parte del debido proceso no exige el acogimiento a una determinada técnica argumentativa, sino la expresión de buenas razones, sustentos fácticos y jurídicos, y la corrección lógico-formal del razonamiento judicial. Se observa que, en el caso que nos convoca, todos estos pasos, lineamientos y parámetros se han visto realizados en el texto de la sentencia de vista cuestionada, al guardar ella una coherencia lógica y congruente con la pretensión demandada y responder a los agravios denunciados, como ya se explicó. Por lo tanto, los argumentos referidos al derecho de propiedad, principio de buena fe pública registral, son argumentos que no se encuentran relacionados con un vicio de motivación, sino que denotan un cuestionamiento o discrepancia con el criterio asumido por la Sala de mérito y no puede ser materia de pronunciamiento en esta instancia, aunque podrán ser materia de análisis al desarrollar las causales materiales planteadas por la parte recurrente.

3.19. Del mismo modo, cabe anotar que la causal procesal está reservada únicamente para vicios trascendentales en el proceso, y se evidencia, por el contrario, que lo que en realidad pretende la parte recurrente es cuestionar el criterio utilizado por la Sala, y no en estricto vicios o defectos trascendentales de la resolución recurrida. Se debe tener presente que en la vía de casación no es permisible una nueva valoración de los hechos, como se pretende, aspecto generalmente ajeno al debate en sede extraordinaria, atendiendo a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

las finalidades del recurso de casación previstas en el artículo 384 del Código Procesal Civil, delimitadas a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

CUARTO. Análisis de las infracciones normativas de índole material

4.1. Sobre estas causales, cabe precisar que si bien se ha denunciado por los recurrentes en forma independiente las **infracciones normativas de los artículos 70 y 103 de la Constitución Política del Perú, artículos III del Título Preliminar, 219, inciso 4), 920 y 2014 del Código Civil, y artículo 5 de la Ley N.º 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**; no es menos cierto que ellas guardan estrecha relación; por ese motivo, y en aplicación además del Principio de Concentración y Dirección Procesal, todas las causales materiales indicadas, se revisarán en conjunto y se emitirá un pronunciamiento también en conjunto.

4.2. Hecha tal precisión, respecto a la causal de *–aplicación indebida–*, la doctrina señala que: *“hay aplicación indebida cuando se actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en el proceso. El Juez ha errado en la elección de la norma, ha errado en el proceso de establecer la relación de semejanza o de diferencia que existe entre el caso particular concreto, jurídicamente calificado y la hipótesis de la norma”*⁴¹. Por su parte Jorge Carrión Lugo precisa que esta infracción se puede presentar no sólo en el supuesto antes descrito, sino en otros, tales como: *“a) Cuando se aplica al caso una norma que no lo regula, dejando de observar la norma verdaderamente aplicable, la cual es violada lógicamente por inaplicación. Es decir, se aplica una norma impertinente en vez de la que jurídicamente*

⁴¹ SANCHEZ-PALACIOS PAIVA, Manuel, “El Recurso de Casación Civil” en Revista Praxis. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1999, página.62.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

corresponde. (...) b) Cuando se aplica al caso materia del litigio una norma derogada en sustitución de la vigente. c) Cuando no se aplica una norma jurídica nacional por entender que la norma aplicable es la extranjera, (...) d) (...) cabe la causal consistente en la aplicación indebida del principio relativo a la jerarquía de las normas (...) e) Finalmente, (...) se subsume el caso en que una sentencia resuelva un litigio aplicando una norma en sentido contrario a su propio texto⁴².

4.3. Con la precisión doctrinal anotada, tenemos que la factibilidad del control de las decisiones judiciales que se otorga a este Tribunal de Casación, importa que cualquier imputación que se formule al fallo objeto del Recurso Extraordinario, dirigida específicamente a impugnar el juzgamiento concreto hecho por el sentenciador sobre la aplicación o interpretación de la norma jurídica, debe partir de una evaluación conjunta e integral de la Sentencia de Vista, a la luz de las mismas normas jurídicas cuyas infracciones se invocan y en el contexto de los hechos probados, para así establecer si se ha incurrido o no en las causales materiales denunciadas.

4.4. En tal contexto, a fin de establecer si han existido las infracciones normativas denunciadas, debemos partir citando su contenido normativo, para luego relacionarlos con los hechos con relevancia jurídica materia del presente caso, fijados por las instancias de mérito y vincularlos con las materias que éstas regulan. Así tenemos:

- Artículo 70° de la Constitución Política del Perú, establece que: *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. (...)”*.

⁴² CARRION LUGO, Jorge “El Recurso de Casación” en Revista Iustitia Et Ius. Año 1, N°1, 2001. UNMSM. Oficina General del Sistema de Bibliotecas y Biblioteca Central, páginas 33 y 34.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

- Artículo 103° de la Constitución Política del Perú, establece que: *“Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de la diferencia de personas. La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situación jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efecto retroactivos, salvo, en ambos supuestos, en materia penal, cuando favorece al reo. (...)”*

- Artículo III del Título Preliminar del Código Civil, establece que: *“Aplicación de la ley en el tiempo. La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”.*

- Inciso 4, del artículo 219° del Código Civil, establece que: *“Causales de nulidad. El acto jurídico es nulo: (...) 4. Cuando su fin sea ilícito”.*

- Artículo 920° del Código Civil, establece que: *“Defensa Posesoria extrajudicial. El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. La acción se realiza dentro de los quince (15) días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión. En cualquier caso, debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias. El propietario de un inmueble que no tenga edificación o esta se encuentre en dicho proceso, puede invocar también la defensa señalada en el párrafo anterior en caso de que su inmueble fuera ocupado por un poseedor precario. En ningún caso procede la defensa posesoria si el poseedor precario ha usufructuado el bien como propietario por lo menos diez (10) años. (...)”*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

- Artículo 2014 del Código Civil, -vigente a la fecha en que se celebraron los actos jurídicos objeto del proceso judicial, (esto es, antes de la expedición de la Ley N° 30313)- establecía lo siguiente: *“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”*.

- Artículo 5 de la Ley N.° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento; establece que: *“El registro constituye el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para desarrollar actividades de intermediación inmobiliaria y busca dotar de seguridad a las operaciones en que éste interviene”*.

QUINTO. En tal sentido, atendiendo al propósito indicado en el primer párrafo del presente considerando y antes de dilucidar las infracciones denunciadas en el recurso de casación, debemos considerar que de acuerdo a lo previsto por el artículo 140 del Código Civil, el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, requiriéndose para su validez la concurrencia de elementos, requisitos y presupuestos tales como el agente capaz, el objeto sea físicamente y jurídicamente posible, tenga un fin lícito y se observe la forma prescrita en la norma o ley bajo sanción de nulidad; es decir, el negocio jurídico implica supuestos de hecho conformados por una o más manifestaciones de voluntad emitidas por los sujetos con el propósito de alcanzar un resultado práctico, el que recibiendo tutela por el ordenamiento jurídico se convierte en un

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

resultado jurídico⁴³, que consistirá en crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas, estando conformada en general la estructura del negocio jurídico de la siguiente forma: **i)** los componentes indispensables para que los sujetos celebren el acto jurídico y que son comunes a todo acto jurídico, nos referimos a la *manifestación de voluntad y la causa*; **ii)** los presupuestos, que se definen como los antecedentes o términos de referencia, es decir, todo aquello que es necesario para la celebración del acto, como lo son *el objeto y el sujeto*; y **iii)** los requisitos, que son todas aquellas condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos para que el acto jurídico se considere formado válidamente, por tanto, pueda producir efectos jurídicos, tales como la capacidad, la licitud, la posibilidad física y jurídica del objeto, la determinación de especie y cantidad y, además que la voluntad haya estado sometida a un proceso normal de formación con ausencia de vicios de tal modo que la ausencia de alguno de los elementos estructurales del acto jurídico, según lo previsto por los artículos 219 y 220 del Código Civil, acarrea la invalidez del mismo por nulidad o anulabilidad.

5.1. Precisamente, sobre los vicios que, excepcionalmente, podrían afectar al acto jurídico tornándolo ineficaz, la postura doctrinal asumida por nuestro sistema jurídico civil las clasifica en: **a)** *estructurales*, aquellas afectadas por causa originaria o intrínseca al momento de la celebración o formación del acto, cuyos elementos constitutivos están previstos en el artículo 219 del Código Civil; **b)** *ineficacia sustentada en el principio de legalidad*, en el que opera la nulidad absoluta, que no puede ser confirmada por acto posterior y, **c)** *ineficacia funcional*, aquella en el que sobreviene un defecto extraño a la estructura, presentándose con posterioridad a la celebración del acto jurídico, originando la anulabilidad del acto jurídico, salvo que la parte afectada se decida a perfeccionarlos a través de su confirmación, cuyos elementos se citan en el artículo 221 del Código Civil.

⁴³ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Nulidad de Acto Jurídico. Lima: Grijley. 2da Edición 2002. Página 21.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

SEXTO. Con relación a la infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil

6.1. Iniciamos señalando que el Principio de Fe Pública Registral contemplado en el artículo 2014 del Código Civil y el artículo VIII del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP-SN, tiene como fundamento o la razón de ser del Registro de Propiedad Inmueble que no puede ser otro que dotar de seguridad jurídica al tráfico patrimonial y en particular al tráfico de bienes inmuebles. En tal sentido, si bien la publicidad registral garantiza la notoriedad de los actos que se inscriben, pues se admite la existencia de un interés general en torno a que las transferencias de inmuebles sean conocibles por cualquier interesado a tal punto que el comprador pueda conocer con exactitud y certeza que el vendedor es efectivamente el dueño del bien que se propone adquirir y que además dicho bien esté libre de cargas o gravámenes; también se debe tener presente, que la fe pública registral protege al tercero que de buena fe adquiere un derecho de una persona que en el registro aparece con facultades suficientes para disponer de él.

6.2. En efecto, el Principio de Fe Pública Registral que en esencia constituye la razón misma de ser de los Registros Públicos protege a los terceros adquirentes quienes confiados en la exactitud y certeza que brindan las inscripciones registrales en nuestro medio realizan la adquisición de bienes inmuebles garantizando así que la adquisición resulte válida y permanezca como tal aun cuando posteriormente se anule, rescinda o resuelva el título de su otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos; sin embargo, este Principio de Fe Pública Registral no tiene carácter absoluto y, por tanto, no puede ser de aplicación automática a todas las adquisiciones realizadas a personas que en el registro aparecen con facultades suficientes



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

para disponer de las mismas, sino por el contrario como sostiene el profesor Puig Brutau, en algunos casos, la fe pública registral sufre excepciones que admite la ley, por consideraciones especiales; así en la legislación nacional, el segundo párrafo del artículo 2014 del Código Civil ha previsto expresamente: "*La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro*", por tanto, queda claro que la Ley ha establecido que la presunción de buena fe registral constituye una presunción iuris tantum ya que la buena fe subsiste mientras las circunstancias que rodean a la celebración del acto y su inscripción en los Registros Públicos hagan presumir que el adquirente obró de buena fe desconociendo la inexactitud de los datos que aparecen en el registro⁴⁴.

6.3. Estando a lo señalado, se advierte que el principio de fe registral no es absoluto, pues, como se tiene dicho, el segundo párrafo del artículo 2014 del Código Civil otorga la posibilidad que, de no demostrarse que el tercero de buena fe conocía la inexactitud del registro; sin embargo, como se observa de la sentencia recurrida –*fundamento 3.3.9, que corresponde al 3.3 del análisis de la recurrida*– el fundamento de la decisión de la Sala Superior se basó en esencia en que, en la Ficha Registral del bien materia de nulidad tenía inscritos en varios asientos registrales la Anotación de Apelación y Anotación Marginal de Resultado de Apelación (incluso ambas con fechas anteriores al acto jurídico materia de nulidad), los cuales demostraban que el inmueble se encontraba en litigio por nulidad de acto jurídico; documentos que aunados a las publicaciones periodísticas (que comunicaron, que el predio materia de nulidad estaba siendo cuestionado judicialmente), y constatación policial que señaló que los ahora demandados se identificaron como inquilinos, permitió a la Sala Superior concluir que la conducta demostrada de los compradores (Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hanco) no se encuentra dentro de

⁴⁴ Casación 3098-2011-Lima, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

los supuestos del principio de buena fe registral en la compra del bien materia de proceso.

6.4. Asimismo, cabe señalar que en la recurrida se ha cumplido con analizar apropiadamente lo contemplado en el artículo 2014 del Código Civil, en especial lo contenido en el segundo párrafo de la norma en comento, pues, tomó en consideración que la inscripción efectuada por los aludidos compradores (cinco de marzo de dos mil ocho) se produjo después de las anotaciones registrales antes citadas, de fechas veintidós de octubre de dos mil siete y siete de febrero de dos mil ocho; igualmente se ha examinado acertadamente la Constatación Policial y publicaciones periódicas; ello, debido a que, como aparece de la Constatación Policial⁴⁵ de fecha 01 de marzo de 2008, se halló a Lorenzo Condori Flores, el cual indicó ser inquilino y que por disposición del propietario Jesús Romero Arias ha hecho trabajar con dos peones, y del contenido de las publicaciones⁴⁶, de fechas 09 de mayo, 04, 06, 22, 24 y 26 de setiembre de 2007, se ponía de conocimiento público que Jesús Romero Arias y otras personas han usurpado el bien materia de proceso, los cuales están ofreciéndolo en venta o alquiler; por ende, de aquello se puede desprender que los aludidos compradores no actuaron de buena fe en la compra del bien, ya que éstos conocían y estaban en la posibilidad de conocer que el bien se encontraba inmerso en procesos judiciales; por consiguiente, atendiendo a que el principio de buena fe registral no es absoluto, y habiéndose determinado que el proceder de los demandados Lorenzo Condori Flores y Asencia Chara Hanco en la inscripción del predio adquirido por éstos, no se enmarca en el principio ya comentado, se verifica que la interpretación dada por la instancia de mérito fue la correcta, debido a que para la aplicación del Principio de Buena Fe Registral por parte de un tercero, en primer lugar, se tiene que desvirtuar lo

⁴⁵ Fojas 735 del expediente principal.

⁴⁶ Fojas 72, del expediente principal.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

previsto en el segundo párrafo del artículo 2014 del Código Civil; que en el caso concreto, las mencionadas personas conocían de la inexactitud del registro y que el vendedor tenía un título de propiedad cuya validez estaba siendo cuestionada; y a pesar de ello, continuaron con la transferencia e inscripción del predio adquirido; entonces, dichos argumentos permiten a esta Sala Suprema determinar que en la sentencia de vista no se ha vulnerado lo contemplado en el artículo 2014 del Código Civil, al interpretar en forma correcta dicha norma, por lo que, la infracción normativa propuesta debe declararse **infundada**.

SÈTIMO. En lo concerniente a la ***infracción del numeral 4) del artículo 219 del Código Civil***, relacionado con la causal de nulidad del acto jurídico por fin ilícito; debemos señalar en primer término que el Código Civil no ha señalado un significado expreso sobre dicho elemento, por lo que asistiéndonos de la opinión del maestro Lizardo Tobaada debe entendersele *“Como aquél negocio jurídico cuya causa, en un aspecto subjetivo, sea ilícita por contravenir normas que interesan al orden público o las buenas costumbres. Se trata pues, de una causal de nulidad por ausencia del requisito de licitud, aplicable al fin que constituye uno de los elementos del acto jurídico, según nuestro Código Civil.”*⁴⁷. Expresado así, tenemos entonces que un acto jurídico será amparable por el ordenamiento jurídico si no contraviene sus esquemas de imperatividad, orden público y buenas costumbres.

7.1. A ello, diremos que será ilícito el acto jurídico cuando es contrario a las buenas costumbres, las que concebidas dentro del derecho civil están referidas a una vasta gama de conductas que se califican como morales. Donde el “orden público” debe concebirse como aquella situación de normalidad en que se mantiene y vive un Estado cuando se desarrollan las diversas actividades individuales y colectivas, sin que se presenten conflictos

⁴⁷ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Nulidad de Acto Jurídico. Editorial Grijley, 2da Edición. Abril 2002, página 83



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

o perturbaciones. Resumiéndose así que la causal de fin ilícito lleva implícita dentro de su desarrollo una extensa gama de conductas que afectan tanto al orden público como a las buenas costumbres.

7.2 Ahora bien, la parte recurrente denuncia en el recurso de casación que la Sala Superior omite dolosamente señalar que en el proceso penal se ha declarado judicialmente que: i) Lorenzo Condori Flores y su cónyuge no conocían a Alicia Becerra Lira, ii) han pagado el precio del inmueble con cheque de gerencia emitido por Scotiabank, iii) no existen medios probatorios que acrediten que hayan concertado con el acusado Jesús Romero Arias, a efecto de simular el contrato de compra venta del inmueble y, por último, iv) poseían solvencia económica.

7.3. Sobre el particular, tenemos que las instancias de mérito han fijado como hechos probados que el título de propiedad del vendedor respecto del predio sub materia constituido por el Testimonio de la Escritura Pública de compra venta del veintidós de marzo de dos mil seis, de fojas siete a nueve y reverso, otorgado por la fallecida Alicia Becerra Lira a favor del demandado Jesús Romero Arias es nulo; en tanto que el demandado Jesús Romero Arias adquirió el bien a través de la falsificación de documentos; y que ante la sentencia penal que lo condeno por asesinato y falsificación de documentos, se hicieron las publicaciones periódicas y anotaciones registrales que contenían la ficha registral, esto es, con anterioridad al documento de compra venta de los recurrentes, por lo que deviene como hecho subsecuente lógico y natural que los celebrantes de este último contrato sabían que el objeto de la transferencia estaba siendo cuestionado judicialmente, aunado que en determinado momento se identificaron como inquilinos del bien y, en ese contexto, se configura una obligación contraria a la ley, conforme a lo regulado en el artículo 1403⁴⁸ del Código Civil; además de implicar la

⁴⁸ *Código Civil*

Artículo 1403.- Obligación ilícita y prestación posible

La obligación que es objeto del contrato debe ser lícita.

La prestación en que consiste la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

vulneración del derecho de propiedad de la parte demandante (en calidad de heredera de la fallecida Alicia Becerra Lira), que encuentra tutela constitucional en el artículo 70 y tutela legal en el artículo 923⁴⁹ del Código Civil; en esa línea de ideas, lo denunciado por la parte recurrente carece de consistencia.

7.4. En cuanto a los argumentos precisados en el 7.2 del presente considerando; diremos que contrariamente a dichas afirmaciones, se desprende del fallo superior recurrido que tal asunto fue correctamente absuelto por la Sala Superior en el fundamento 3.3.9.4, literal vii) expresando que: *“(…) en fecha 1 de marzo de 2008, en forma posterior a la compraventa, se habría constatado en el inmueble indicado que el demandado Lorenzo Condori Flores estuvo efectuando trabajos para la habilitación de una puerta, lo extraño es que el referido demandado se identificó como “inquilino”, pese a que hacía más de 15 días que había adquirido el inmueble, y peor aun cuando, señala que por disposición del propietario don Jesús Romero Arias, ha hecho trabajar con dos peones el día de la fecha, afirmaciones que son contrarias a la realidad que afirma el demandante existía a tal fecha”*.

7.5. Siendo ello sí y, conforme lo ha establecido la Sala de mérito obran en autos suficientes elementos que evidencian la existencia de un fin ilícito; todo lo cual hace notar que antes de la celebración del acto jurídico materia de litigio, los celebrantes del acto jurídico contenido en la escritura pública del catorce de febrero de dos mil ocho, ya conocían y estaban en la posibilidad de conocer que los derechos de propiedad que ostentaba la parte demandante respecto del predio objeto de la transferencia estaban siendo cuestionados; además de la debida diligencia que debieron tener para conocer todas las anotaciones inscritas en Registros Públicos antes de la transferencia, que denotaban el cuestionamiento judicial de la escritura

⁴⁹ **Artículo 923.- Noción de propiedad**

La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

pública del vendedor Jesús Romero Arias, a lo que se agrega la calidad de inquilinos que señalaron en un documento público; razones estas por las que el recurso de casación en el extremo revisado deviene en **infundado**.

OCTAVO. De las infracciones normativas de los artículos 70 y 103 de la Constitución Política del Perú, artículos III del Título Preliminar y 920 del Código Civil, así como del artículo 5 de la Ley N.º 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento

8.1. De acuerdo al numeral III del artículo 2 de la Ley N° 29080, las operaciones inmobiliarias de intermediación son aquellas relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos. Asimismo, el reglamento de Ley, establece a los contratos de intermediación inmobiliaria como un Acto Jurídico celebrado entre el Agente Inmobiliario y el intermediado, mediante el cual se acuerda la operación inmobiliaria de intermediación.

8.2. Asimismo, el agente inmobiliario realiza la prestación de un servicio inmobiliario, tal como lo señala Daniel Echaiz, sobre el proveedor inmobiliario: “De acuerdo al acápite 2 del artículo IV del Título Preliminar del mencionado Código de Protección y Defensa del Consumidor y en atención a la norma aquí glosada, son proveedores las personas naturales o jurídicas que de manera habitual prestan servicios de cualquier naturaleza a los consumidores finales. Encaja entonces en dicho concepto, el agente inmobiliario, el mismo que requiere estar inscrito en el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para su actuación formal en el mercado, siendo definido en el artículo 2 inciso I de la Ley N° 29080 concordado con el artículo 3 inciso a) del Reglamento como la persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado a través de su inscripción en dicho registro administrativo, que realiza operaciones



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

inmobiliarias (relacionadas con la compraventa, el arrendamiento, el fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, la comercialización, la asesoría y la consultoría sobre los mismos) a cambio de una contraprestación económica en el territorio nacional.”⁵⁰

8.3. Así, en torno al precedente razonamiento, se infiere que la sentencia de vista recurrida no contiene un análisis contrario a la norma ni tampoco contraviene la retroactividad de la norma como arguye la parte recurrente al supuestamente motivar el artículo 2014 con la modificación por Ley 30313 y para ello, reproduzco y hago míos los fundamentos expuestos en el Considerando Décimo Sexto, del voto de la señora Jueza Suprema ponente; pero además, en la sentencia recurrida la Sala Superior ha explicado y desarrollado suficientemente las razones que sustentan su tesis acerca de la no aplicación del Principio de Fe Pública Registral a favor de los recurrentes, basado sustancialmente en la valoración de la Constatación Policial y Asientos Registrales; además de otros aspectos objetivos que evaluó, que fueron consideraciones agregadas y determinantes para llegar a la decisión revocatoria del fallo en el extremo apelado, todo ello dentro de los parámetros valorativos fijados en el artículo 197° del Código Procesal Civil; por lo que, siendo ello así, quedan desvirtuados los fundamentos que respaldan el Recurso de Casación en relación a las infracciones normativas materiales citadas, las mismas que por las razones esgrimidas anteriormente devienen en **infundadas**.

8.4. Cabe añadir, que del propio recurso de casación se advierte que lo pretendido en esta vía extraordinaria es que se recalifiquen los hechos y medios probatorios que sustenta la decisión superior, efectuando alegaciones en relación a los mismos y a las pruebas; observándose una intención modificatoria de la conclusión arribada por la Sala de mérito,

⁵⁰ Daniel Echaiz Moreno. “Derecho y Cambio Social”, *El Consumidor en los Contratos Inmobiliarios*, 2005



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

asumida en base a las pruebas ofrecidas, admitidas y actuadas, sin considerar que la situación fáctica establecida en sede de instancia no puede variarse, al implicar la revaloración del caudal probatorio, lo que es un aspecto generalmente impropio al debate en Sede Casatoria, atendiendo a las finalidades del Recurso de Casación previstas en el artículo 384° del Código Procesal Civil, delimitadas a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

NOVENO. Del Apartamiento inmotivado del precedente judicial

9.1. Respecto a la causal invocada referente al apartamiento inmotivado de los precedentes judiciales dictados por la misma Sala Civil, es preciso tener en cuenta que el artículo 400 del Código Procesal Civil, señala que: ***“La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial. La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente”***; asimismo, el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Constitucional señala que, ***“las sentencias del Tribunal Constitucional que adquieren la autoridad de cosa juzgada constituyen precedente vinculante cuando así lo exprese la sentencia, precisando el extremo de su efecto normativo.***

9.2. En el presente caso, el recurrente no hace mención a ningún precedente judicial, limitándose a señalar que la sentencia de vista contraviene los precedentes judiciales que la misma Sala Civil ha emitido; sin embargo, no toma en cuenta que debe señalar qué pronunciamientos son precedentes judiciales, teniendo en cuenta que lo señalado por el recurrente no constituye pronunciamientos emitidos por la Sala Civil de la Corte Suprema en el marco de lo dispuesto en el artículo 400° del Código Procesal Civil; asimismo, al



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 1583 – 2018
CUSCO**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTRAS PRETENSIONES

Artículo VI del Título Preliminar del Código Procesal Constitucional, indica que: *“Las sentencias del Tribunal Constitucional que adquieren la autoridad de cosa juzgada constituyen precedente vinculante cuando así lo exprese la sentencia, precisando el extremo de su efecto normativo (...)”*, situación que no sucede en el caso materia de autos.