

EXPEDIENTE : 00196-2015-0-2505-JM-CI-01
DEMANDADOS : MARÍA DEL ROSARIO ROCA ALAYO
 JOSÉ ISIDRO ALAYO CORSO
 ROSA OCTAVIA EVARISTO MEJÍA
LITISCONSORTE: PIO HUALBERTO CARRASCO FRUCTUOSO
DEMANDANTE : NATALIA OCAÑA BERNUY DE GRADOS
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTE

Chimbote, catorce de noviembre
Del dos mil veintitrés.

ASUNTO

Viene en apelación la sentencia contenida en la resolución N°17 de fecha 24 de julio de 2023, en el extremo que declara fundada en parte la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico interpuesta por Natalia Ocaña Bernuy De Grados contra María Del Rosario Roca Alayo, José Isidro Alayo Corso, Rosa Octavia Evaristo Mejía y el litisconsorte necesario pasivo Pío Hualberto Carrasco Fructuoso; en consecuencia, se declara la nulidad de la compraventa de fecha 23 de setiembre de 2009, del inmueble ubicado en la Urbanización California Av. Gamarra Mz. E Lt. 23, distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la partida N° 11001761; así como la cancelación del asiento registral C00004 de la partida N° 11001761, con el pago de costas y costos procesales.

ANTECEDENTES

- Con fecha 26 de octubre de 2007, en el expediente N° 2007-173-CI-JPLC, Natalia Ocaña Bernuy De Grados, interpone demanda de prueba anticipada contra Pío Hualberto Carrasco Fructuoso, solicitando reconocimiento de documentos. Mediante Audiencia de Actuación y Declaración Judicial de fecha 17 de enero de 2008, se tiene por verdaderos los documentos letra de cambio N°04, por el monto de S/4,176.68 Soles, letra de cambio N°05, por el monto de S/ 4,166.68 Soles, y Letra de cambio N°06, por el monto de S/ 4, 166.68; y por resolución N°05 de fecha 31 de enero 2008, se declara consentida (Pág. 200/210).
- Con fecha 02 de julio de 2008, en el expediente N°2008-309-CI-JPLC, Natalia Ocaña Bernuy de Grados interpone demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero contra Pío Hualberto Carrasco Fructuoso. Mediante Sentencia de fecha 04 de setiembre de 2008, se declara fundada la demanda, en consecuencia ordena al demandado que pague a la demandante la suma de S/ 11231.34 Soles, más intereses legales, costas y costos del proceso. Y por resolución de fecha 10 de octubre de 2008, se declara consentida la sentencia (Pág. 213/224).
- Mediante contrato de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 16 de setiembre de 2008, Pío Hualberto Carrasco Fructuoso y su esposa Brígida Blanca Alayo Corzo venden el inmueble ubicado en la Urbanización California Av. Gamarra Mz. E Lt. 23, distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la partida N° 11001761 a favor de la sociedad conyugal conformada por José Isidro Alayo Corso y Rosa Octavia Evaristo Mejía (Pág. 08/11).



- Con fecha 17 de noviembre de 2008, en el expediente N°08171-2010-0-2501-SP-CI-02, Natalia Ocaña Bernuy de Grados interpone demanda de Acción Pauliana contra Pío Hualberto Carrasco Fructuoso, Brígida Blanca Alayo Corzo, José Isidro Alayo Corso y Rosa Octavia Evaristo Mejía a efectos de que se declare ineficaz respecto a su persona la compra venta de fecha 16 de setiembre de 2008.
- En el asiento D00002 de la la partida N° 11001761, con fecha 27 de noviembre de 2008, se inscribe la medida cautelar de anotación de demanda del proceso sobre acción pauliana interpuesto por Natalia Ocaña Bernuy De Grados contra Brígida Blanca Alayo Corzo y otros (Pág. 16).
- Mediante contrato de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 23 de setiembre de 2009, José Isidro Alayo Corso y su esposa Rosa Octavia Evaristo Mejía venden el inmueble ubicado en la Urbanización California Av. Gamarra Mz. E Lt. 23, distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la partida N° 11001761 a favor de María Del Rosario Roca Alayo (Pág. 39/40).
- En el expediente N°08171-2010-0-2501-SP-CI-02, mediante sentencia de fecha 24 de marzo de 2010, se declara fundada la demanda interpuesta por Natalia Ocaña Bernuy De Grados, sobre Acción Pauliana contra Brígida Blanca Alayo Corzo, Pío Hualberto Carrasco Fructuoso, Rosa Octavia Evaristo Mejía y José Isidro Alayo Corso; en consecuencia, se declara ineficaz respecto a la demandante el acto jurídico de compraventa de fecha 16 de setiembre de 2008. Resolución que ha sido confirmada por resolución de vista de fecha 19 de enero de 2011. Pronunciamiento que ha sido inscrito en el asiento el asiento C00005 de la la partida N° 11001761 (Pág. 18).

PETITORIO DE LA DEMANDA

Natalia Ocaña Bernuy De Grados interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra María Del Rosario Roca Alayo, José Isidro Alayo Corso, Rosa Octavia Evaristo Mejía, teniendo como pretensión:

- i. Se declare la nulidad del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha 23 de setiembre del 2009, respecto del inmueble ubicado en la Urbanización California Av. Gamarra Mz. E Lt. 23, distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la partida N° 11001761, celebrado por José Isidro Alayo Corso y su esposa Rosa Octavia Evaristo Mejía a favor de María Del Rosario Roca Alayo;
- ii. La cancelación del asiento registral C00004 de la partida N° 11001761, donde se inscribió la compra venta materia de nulidad.

La demandante invoca las causales establecidas en el inciso 4 y 5 del artículo 219 del Código Civil; esto es, cuando su fin sea ilícito; y cuando adolezca de simulación absoluta; teniendo como sustento de su pretensión centralmente que Pío Hualberto Carrasco Fructuoso ha transferido su único bien con el objeto de eludir la acreencia que tiene a su favor.

DE LO RESUELTO EN PRIMERA INSTANCIA

Mediante la sentencia que es objeto de apelación, se declaró fundada en el extremo de la causal de fin ilícito, e infundada respecto a la causal de simulación absoluta. La decisión tiene como sustento que, al haberse seguido procesos judiciales en contra de Pío Hualberto Carrasco Fructuoso por parte de Natalia Ocaña Bernuy



De Grados sobre Prueba Anticipada, Obligación De Dar Suma De Dinero, y Acción Pauliana, este tenía pleno conocimiento que la demandante lo que busca es que se cumpla con la deuda que tiene a su favor, por lo que al ser su única propiedad, su transferencia se dio con el objeto de que evada su obligación contraída, más aún si sobre el bien pesaba una anotación de demanda, con fecha anterior a la compraventa cuestionada en el presente proceso; por lo que se concluye que la ilicitud se habría configurado.

FUNDAMENTOS DE LA APELACION

La demandada María Del Rosario Roca Alayo, tiene como sustento de su apelación, los siguientes agravios:

- a) El juez incurre en error en el párrafo noveno del considerando 10.4, por cuanto Pío Hualberto Carrasco Fructuoso no interviene como vendedor en el contrato de compraventa de fecha 23 de setiembre de 2009, y tampoco es cónyuge de Rosa Octavia Evaristo Mejía.
- b) No existe norma jurídica que impida adquirir un bien con medida cautelar de anotación de demanda, más aún si el artículo 673 del Código Procesal Civil admite ello, por lo que la compraventa de fecha 23 de setiembre de 2009, es perfectamente lícita, legal y la ley le faculta hacerlo.
- c) El juez incurre en error al no tener en cuenta la autonomía de los contratos de compra venta, pues el de fecha 16 de setiembre de 2008, que fue materia de acción pauliana, solo tiene efectos sobre las personas de dicho proceso. Además la sentencia no declaró nula la compra venta, por lo que es un contrato válido, la acción pauliana es sobre su ineficacia respecto a la demandante.
- d) Se considera erróneamente que la compraventa de fecha 23 de setiembre de 2009, fue con el objeto de que Pío Hualberto Carrasco Fructuoso evada su obligación con la demandante, pero la finalidad de este acto jurídico fue convertirse en propietaria y destinarlo para su vivienda, y lo adquirió de quien aparece en el registro con la facultad para enajenarlo.

FUNDAMENTOS DE LA SALA

Límites y extensión del recurso de apelación

1.-La instancia en alzada solo puede desplegar su actividad revisoria sobre aquellos asuntos que por haber sido cuestionados forman parte del ámbito del recurso; constituyendo el parámetro por el cual el superior deberá de pronunciarse¹. La pretensión del impugnante es la que establece los límites del pronunciamiento.

2.- Dentro de este marco, teniendo en cuenta que las partes no han impugnado el pronunciamiento referido a la desestimación de la pretensión de nulidad de acto jurídico por la causal de simulación absoluta, en virtud de los límites de la actividad recursiva, este colegiado omitirá pronunciarse respecto a este extremo que ha quedado consentidos al no haber sido apelado.

Sobre la nulidad de Acto Jurídico

3.- Se define el acto nulo como aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito, o como aquel cuyo contenido es ilícito por atentar contra los principios de orden público, las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas², por lo que el carácter originario del vicio insubsanable se produce desde la

¹ ARIANO DEHO, Eugenia. "Sobre los poderes del juez de apelación". En: Revista Maestría en Derecho Procesal. Vol.3, N°1, 2009. En: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/view/2071/2006recuerpado> el 14/02/2016.

² TABOADA CORDOVA, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico. Lima: Editora Jurídica Grijley. Segunda edición. Primera reimpresión. 2002. P. 83.



conformación del negocio mismo, de allí que dentro de los supuestos de nulidad tenemos las denominadas nulidades textuales y virtuales. Las primeras se hallan caracterizadas por la literalidad de la norma que las ha previsto; mientras que las segundas se consideran sobreentendidas por la contravención de alguna norma imperativa que no necesita la prevención específica de la nulidad³.

4.- La nulidad es la sanción legal que priva, total o parcialmente, de sus efectos al acto jurídico en virtud de una causa que vulnera el interés general y que existe al momento de su celebración⁴. Puede alegarse por cualquier interesado o por el Ministerio Público o ser declarada de oficio por el juez si es manifiesta. No puede sanearse por confirmación. El artículo 219 del Código Civil, establece que el acto jurídico es nulo por las siguientes causales:

- 1.- *Falta la manifestación de voluntad del agente.*
- 2.- *Se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358⁵.*
- 3.- *Objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.*
- 4.- *Cuando su fin sea ilícito.*
- 5.- *Adolezca de simulación absoluta.*
- 6.- *No revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.*
- 7.- *Cuando la ley lo declara nulo.*
- 8.- *En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.*

Fin ilícito

5.- Nuestro ordenamiento acoge el sistema causalista vinculando a la ilegalidad y a la ilicitud causal, de tal modo que un acto con causa ilícita en el sentido de ser contrario a la Ley o las buenas costumbres estará afectado por nulidad absoluta, la "causa" se vincula a la idea de "causa concreta" es decir a los propósitos o motivos comunes que dan lugar a la celebración del acto jurídico de tal modo que si estos fines o motivos son ilícitos el negocio será nulo por falta de un elemento estructural en tal sentido la causa se comporta como un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad evitando que puedan llegar a tener eficacia los actos jurídicos contrarios al ordenamiento jurídico⁶.

6.- La nulidad por fin ilícito implica la necesidad de ingresar en la causa (en concreto) del negocio jurídico, esto es, en el contexto, las circunstancias y las presuposiciones de los contratantes, y que constituye la razón de ser del acuerdo; es decir, se trata de apreciar el propósito específico, singular, que se pretende lograr a través del negocio, más allá de las formas jurídicas utilizadas o de los propósitos expresamente declarados⁷. En buena cuenta, la actividad del juez en esta pretensión implica el triunfo de la esencia sobre la vestimenta; del contenido sobre el continente; pues se busca ir más allá de lo externo. La obvia conclusión, entonces, es

³ PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico (concepto, interpretación, ineficacia). Lima: Jurista Editores. 2002. p. 165.

⁴ Los presupuestos del acto jurídico son dos: sujeto y objeto. Sus elementos son: la declaración de voluntad, la causa fin y la forma o formalidad. Sus requisitos de validez son: que el sujeto sea un agente capaz, que el objeto sea física y jurídicamente posible, que la declaración de voluntad se encuentre libre de vicios, que la causa fin sea lícita y que, de ser el caso, revista de la forma prescrita por ley bajo sanción de nulidad. Y los requisitos de eficacia son: que el sujeto debe tener capacidad y legitimidad y que el objeto o prestación debe ser determinado o determinable.

⁵ Numeral derogado por el Literal a) de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del DL N° 1384, publicado el 04 septiembre 2018.

⁶ MORALES MORENO, Antonio Manuel. "Causa" en Enciclopedia Jurídica Básica. Madrid: Civitas. 1994. pág 958

⁷ Con toda razón se ha dicho que la causa es la razón o justificación jurídica del contrato o la razón de ser de la operación valorada en su individualidad o singularidad. MORALES HERVIAS, Rómulo. *Una contribución a la defensa de la Causa del Contrato como signo distintivo del Civil Law*. En VVAA. Libro de ponencias del IV Congreso Nacional de Derecho Civil, Palestra Editores, Lima 2009, p.152.



que en el ámbito general de los actos privados se puede y se debe ingresar en el trasfondo para evaluar la honestidad de los fines.

Delimitación la controversia

7.- En el caso que nos ocupa corresponde determinar si el acto jurídico contenido en la escritura pública de contrato de compraventa de fecha 23 de setiembre del 2009, celebrado por José Isidro Alayo Corso y su esposa Rosa Octavia Evaristo Mejía a favor de María Del Rosario Roca Alayo; adolece de fin ilícito que genere su nulidad.

8.- De la revisión del referido contrato, se desprende lo siguiente:

Primera: “Nosotros: José Isidro Alayo Corso y Rosa Octavia Evaristo Mejía somos propietarios del bien inmueble urbano constituido por el Lote N° 23 (número veintitrés), de la Manzana E de la urbanización California, ubicado en la Avenida Gamarra, de la ciudad, distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash; cuya propiedad nos corresponde a título oneroso de compraventa hecha de sus anteriores propietarios, cursada ante el señor notario de la provincia de Casma, Jenaro G. Ángeles Dueñas, de fecha dieciséis de setiembre del año dos mil ocho, cuyo título se encuentra debidamente inscrito en la partida N° 11001761 (...)” ***Tercera:*** “El inmueble descrito en las cláusulas precedentes, en nuestras condición de legítimos propietarios, damos en venta real y enajenación definitiva a favor de María Del Rosario Roca Alayo, por la cantidad de S/ 31,000.00 soles, que declaramos haberlo recibido a nuestra entera y completa satisfacción., al contado y en efectivo, sin el uso de ningún tipo de pago, por lo que renunciamos a toda acción y excepción que pudiera favorecernos (...)” ***Quinta:*** “Yo: María Del Rosario Roca Alayo, por mi propio derecho acepto en todos sus extremos e presente contrato que se me otorga a mi favor, por ser la fiel expresión de la verdad, de lo convenido y por haber cancelado el precio estipulado, en la modalidad determinada en la cláusula tercera, es decir sin ningún medio de pago (...)” (Pág. 39).

9.- En ese sentido, es posible establecer que efectivamente lo sostenido como **primer agravio** por la demandada María Del Rosario Roca Alayo resulta cierto, pues mediante la sentencia de instancia, específicamente en el párrafo noveno del considerando 10.4, se consignó lo siguiente:

A pesar, de tener conocimiento la parte demandada Pío Hualberto Carrasco Fructuoso de los procesos judiciales seguidos en su contra, éste con fecha veintitrés de setiembre del año dos mil nueve, celebra la compraventa con su cónyuge Rosa Octava Evaristo Mejía (en calidad de vendedores) y María Del Rosario Roca Alayo (en calidad de compradora), vendiendo el bien inmueble ubicado en la Urbanización California Mz. E Lt. 23, distrito de Casma, provincia de Casma, departamento de Ancash (Pág. 555).

10.- Así, si bien es correcta la afirmación de que Pío Hualberto Carrasco Fructuoso no intervino como vendedor en el contrato de compraventa de fecha 23 de setiembre de 2009 (objeto de nulidad en el presente



proceso), y tampoco es cónyuge de Rosa Octavia Evaristo Mejía, no obstante, esta situación no genera un vicio insubsanable de tal intensidad que propicie la nulidad de la recurrida, pues dicha consignación se trataría de un error material que en absoluto altera el sentido de la decisión, dado que si bien se señaló lo citado, sin embargo, en toda la sentencia se plasmó correctamente quienes eran las partes celebrantes del acto jurídico cuestionado, conforme se verifica incluso de los párrafos siguientes del mismo considerando 10.4.

11.- Ahora, el error incurrido atiende a que el juez de instancia hace un desarrollo de los antecedentes ocurridos antes de la celebración del contrato de compra venta de fecha 23 de setiembre de 2009, esto es, que previo a la transferencia del bien objeto de litigio, la demandante Natalia Ocaña Bernuy De Grados, había interpuesto tres procesos judiciales contra Pío Hualberto Carrasco Fructuoso (propietario original del bien), el primero recaído en el expediente N°2007-173-CI-JPLC sobre prueba anticipada, el segundo en el expediente N°2008-309-CI-JPLC sobre Obligación de Dar Suma de Dinero y el tercero en el expediente N°08171-2010-0-2501-SP-CI-02, sobre Acción Pauliana, donde incluso había conseguido una medida cautelar de anotación de demanda con fecha 27 de noviembre de 2008 (Pág. 16).

12.- Es decir, para determinar el vicio que afecta con nulidad el acto jurídico cuestionado, se advirtió que la recurrente María Del Rosario Roca Alayo tuvo la oportunidad de conocer, que el bien se encontraba afectado con medida cautelar, así como la intención de Pío Hualberto Carrasco Fructuoso de despojarse del único bien para eludir su obligación, lo cual quedó establecido en el expediente sobre acción pauliana donde se declaró fundada la demanda, decisión que tiene la autoridad de cosa juzgada al haber sido confirmada por el superior, por lo que no se advierte que con este error material se haya afectado el principio de motivación como mal alega la recurrente, por lo que debe desestimarse este argumento por carecer de asidero legal que lo respalde.

13.- La apelante María Del Rosario Roca Alayo, formula como **segundo agravio** que no existe norma jurídica que impida adquirir un bien con medida cautelar de anotación de demanda, más aún si el artículo 673 del Código Procesal Civil admite ello, por lo que la compraventa de fecha 23 de setiembre de 2009, es perfectamente lícita, legal y la ley le faculta hacerlo.

14.- Al respecto, en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el Artículo 64.- referido a las anotaciones de demanda, señala que son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito; y el artículo 68.- establece que Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación.

15.- Asimismo, el artículo 673 del Código Procesal Civil establece:

Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar.



El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente.

La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida.

16.- Sobre esta base, si bien la anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, como señala la recurrente, no obstante como lo indica el dispositivo citado otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida; en ese sentido, al haber sido inscrito la demanda de acción pauliana en el asiento D00002 de la Partida N° 110001761, con fecha 27 de noviembre de 2008 respecto a la compra venta del bien objeto de litigio de fecha 16 de setiembre de 2008 (Pág. 16), debe tenerse en cuenta que sus efectos de retroproiedad prevalecen sobre la última inscripción de compra venta, máxime si esta adquisición que estaba siendo cuestionada en el referido proceso sustenta el acto jurídico cuestionado en el presente.

17.- Al respecto, nuestro sistema regula dos supuestos en los que se protege la adquisición⁸, pero no con la intención de alentar las ventas fraudulentas, sino con el propósito de proteger la buena fe, que es otro de los pilares fundamentales de una economía de mercado, cuya finalidad es que por medio de transacciones válidas, se asignen los bienes a sus usos de mayor valor. Y es dentro de dicho contexto, que no se protege al que engaña, sino al que es engañado, y siempre sobre la base de una razón suficiente, en el caso de los bienes registrados, bajo el amparo del referido principio de legitimación. Queda así claro, que nuestro sistema no reconoce como fin tutelable, la venta de bienes con fines ilícitos y *mutatis mutandi* se puede decir lo mismo de la garantía de las obligaciones propias con patrimonio ajeno⁹, de manera que, en caso se acredite que la celebración del acto jurídico cuestionado importa un fin ilícito contrario al ordenamiento jurídico este sería nulo de pleno derecho, sin embargo, para lograr ello, necesariamente se deberá analizar si la adquisición ha sido de buena fe.

18.- La **buena fe registral** se encuentra regulada en el artículo 2014¹⁰ del Código Civil, que establece: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.*

19.- La norma acotada contiene una presunción relativa, es decir, contiene una presunción *juris tantum*, puesto que la buena fe se presume, mientras no se pruebe lo contrario, esto es, que el adquirente conocía la

⁸ Para el caso de los bienes muebles, el artículo 948 del Código Civil, establece que “quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal”. Para el caso de los bienes registrados, el artículo 2014 del citado cuerpo normativo, establece que “el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos”.

⁹ El artículo 1097 del Código Civil establece que por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. Además, el artículo 1099 del citado cuerpo normativo, establece que es requisito para la validez de la hipoteca, que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley. De esta manera, queda claro que un tercero no puede afectar un bien ajeno para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.

¹⁰ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015



inexactitud del Registro, norma de la que a su vez se extrae como regla que la buena fe puede ser enervada, toda vez que admite prueba en contrario.

20.- Al respecto, la Corte Suprema ha señalado lo siguiente:

Casación N° 2356-98-Lima: ...a fin de asegurar la buena fe registral, no sólo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino tomar conocimiento del título archivado que le dio origen, más aún cuando el artículo ciento ochenta y cinco del Reglamento dispone que para conseguir la manifestación de los libros y demás documentos, no se requiere tener interés directo o indirecto en la inscripción o documentos, ni expresar el motivo o causa por las cuales se solicitan

Casación N° 2770-2006 Lima: La existencia de una anotación preventiva, aun cuando no sea una inscripción registral, determina la ausencia de buena fe. Las normas registrales no pueden ser aplicadas aisladamente, más aún cuando deben prevalecer los principios de publicidad y buena fe en garantía de los derechos válidamente adquiridos, más si se tiene en cuenta que el objeto de la inscripción registral es otorgar seguridad a los derechos de los contratantes y terceros, siempre con sujeción al principio de buena fe

Casación 3098-2011- Lima: ...si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario¹¹.

Casación N°800-2015-Huanuco: El tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral mantiene su adquisición a non domino, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por ley.

Casación N°2167-2015- Puno... Los requisitos necesarios de la protección para el tercero "cualificado" de la fe pública son: a) El adquirente debe tener título válido y ser tercero respecto de las relaciones jurídicas anteriores afectadas por alguna patología (elemento negocial); b) La adquisición debe efectuarse a título oneroso (elemento negocial); c) Confianza en el Registro (elemento de regularidad en la cadena de transmisiones); d) Buena fe (elemento subjetivo); e) No debe constar en el Registro las causales de nulidad o ineficacia (elemento objetivo); y, f) Inscripción de su propio título (elemento de cierre)

Casación 11620-2016- Junín : ...Si bien el artículo 2014 del Código Civil precisa que el adquirente es protegido en la medida en que ha incorporado a su patrimonio derechos sustentado en la fe del registro (confianza en la apariencia registral); sin embargo, en la misma línea interpretativa de la Sala de mérito debe considerarse que la buena fe no solo se acredita con revisar los antecedentes registrales o con obtener anticipadamente al negocio jurídico de compraventa el certificado de gravamen, sino que exige se tenga que indagar sobre la situación real del inmueble, por sobre todo si los que lo transfirieron tienen la capacidad para disponer el derecho.

¹¹ Casación 3098-2011- Lima



Casación N°917-2018-Lima: ...No se puede alegar mala fe de los codemandados al celebrar el acto jurídico de compraventa si éstos no tuvieron conocimiento de la calidad de bien social de inmueble materia de la litis, puesto que no existía indicio alguno en los Registros Públicos.

Casación N° 1737-2018-Callao...“No basta acreditar la adquisición del bien a título oneroso del titular registral, sino además, que las pruebas actuadas en el proceso deberán encontrarse destinadas a corroborar la buena fe con la que actuaron los compradores del bien, no solo en el Registro sino en la diligencia ordinaria que se debe desplegar cuando se pretende adquirir un bien inmueble, la cual impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo y a título de qué, pues al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario. Artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado”.

Casación 3492-2018 Lambayeque: ...Si un tercero con un mínimo de diligencia ordinaria, ha estado en aptitud de conocer que un predio tenía un titular extra registral, no puede luego alegar buena fe, y verse protegido por el artículo 2014 del Código Civil.

21.- Como se aprecia, la doctrina y el reiterado pronunciamiento de la Corte Suprema han sostenido que para la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, deben concurrir copulativamente los siguientes requisitos: 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; 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, de los asientos registrales, ni de los títulos inscritos resulten causas que anulen, rescindan, resuelvan el derecho del otorgante.

Lo que quiere decir que la buena fe no solo se prueba con la base de la inexactitud del registro, sino además en la posibilidad del conocimiento del comprador en la real condición del bien.

22.- Ante lo expuesto, resulta oportuno indicar que la demandante, señaló en su escrito postulatorio que su deudor (Pío Hualberto Carrasco Fructuoso) es cuñado de José Isidro Alayo Corso, (persona que le vende a la apelante María del Rosario Roca Alayo), es decir esta persona vendría a ser el hermano de su esposa Brígida Blanca Alayo Corzo, extremo que no ha sido contradicho por las partes demandadas, advirtiéndose que estas personas tienen el mismo apellido, y de la revisión de la información contenida en sus fichas de Reniec (al que tiene acceso este colegiado), tienen como lugar de nacimiento la ciudad de Barranca y como padre y madre se consignan los nombre de Julio y Nicolaza respectivamente.

23.- Asimismo, resulta curioso que la última adquirente y ahora apelante María del Rosario Roca Alayo, tenga el mismo apellido que su transferente (José Isidro Alayo Corso), el cual es hermano de la esposa de Pío Hualberto Carrasco Fructuoso el deudor de la demandante, llamando poderosamente la atención que en su ficha de Reniec de la recurrente aparece como su madre el nombre de Brígida; por lo que queda absolutamente desvirtuada que su adquisición se encuentre premunida de buena fe, máxime si como se ha



venido señalando previo a la compra venta celebrada pesaba sobre el bien una anotación de demanda, por lo que en virtud del artículo 2012° y 2013° del Código Civil, esta información registral produce todos sus efectos erga omnes.

24.- Como **tercer agravio**, la recurrente señala que el juez incurre en error al no tener en cuenta la autonomía de los contratos de compra venta, pues el de fecha 16 de setiembre de 2008, que fue materia de acción pauliana, solo tiene efectos sobre las personas de dicho proceso. Además la sentencia no declaró nula la compra venta, por lo que es un contrato válido, la acción pauliana es sobre su ineficacia respecto a la demandante.

25.- Sobre el particular, si bien mediante la acción pauliana el acreedor persigue que se declare respecto de él la ineficacia de los actos realizados por su deudor con los cuales renuncie a derechos, o desaparezca o disminuya su patrimonio conocido, perjudicando el cobro del crédito actual o futuro; por lo que con la sentencia con la cual se declara la ineficacia no se invalida el acto jurídico realizado por el deudor, sino solamente se establece que dicho acto no surte efectos con relación al acreedor vencedor en la contienda judicial, permitiéndole que pueda embargar y rematar el bien o bienes que el tercero ha adquirido mediante el acto ineficaz.

26.- Así, el acto de disposición realizado por el deudor es idóneo para producir la transferencia de la propiedad, con la consecuencia de que el bien integrará el patrimonio del adquirente para todos los efectos. Simplemente, la acción pauliana impide que el bien sea sustraído de la acción del acreedor del enajenante, triunfante en dicha acción. El efecto de la acción pauliana no es hacer que los bienes adquiridos por el tercero vuelvan al patrimonio del deudor, sino únicamente permitir al acreedor victorioso realizar los bienes del tercero para con el producto hacerse pago de su crédito.

27.- Ante este escenario, si bien el resultado del proceso recaído en el expediente N°08171-2010-0-2501-SP-CI-02, mediante el cual se declaró fundada la demanda interpuesta por Natalia Ocaña Bernuy De Grados, sobre Acción Pauliana contra Brígida Blanca Alayo Corzo, Pío Hualberto Carrasco Fructuoso, Rosa Octavia Evaristo Mejía y José Isidro Alayo Corso; en consecuencia, ineficaz respecto a la demandante el acto jurídico de compraventa de fecha 16 de setiembre de 2008, situación que no es vinculante a la recurrente, pues no participó del acto jurídico declarado ineficaz, así como que tampoco fue parte del referido proceso, no obstante, sí sirvió de base para desvirtuar la buena fe en su condición de adquirente, así como la intención de Pío Hualberto Carrasco Fructuoso de eludir su obligación, por lo que su invocación no significa desconocer la autonomía e independencia de estos dos actos jurídicos.

28.- En cuanto al **cuarto agravio**, referido a que se considera erróneamente que la compraventa de fecha 23 de setiembre de 2009, fue con el objeto de que Pío Hualberto Carrasco Fructuoso evada su obligación con la demandante, pero la finalidad de este acto jurídico fue convertirse en propietaria y destinarlo para su vivienda, y lo adquirió de quien aparece en el registro con la facultad para enajenarlo.



29.- Al respecto, se tiene que un acto jurídico no es nulo cuando una sola de las partes ha actuado con finalidad ilícita, sino que es necesario que ambas partes (comprador y vendedor) de ese modo, es decir lo contrario, sería desconocer y perjudicar el derecho de la parte que intervino en la celebración de dicho acto jurídico premunido con buena fe; lo cual es contrario a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico, sin embargo, en el presente proceso, se ha logrado desvirtuar la buena intención de las partes celebrantes, primero porque el acto jurídico del cual deriva la adquisición de la apelante, se realizó con el fin de aludir la obligación contraída por parte de Pío Hualberto Carrasco Fructuoso, transfiriendo su único bien a su cuñado y luego este le transfiere a la recurrente, pese a que sobre el bien pesaba una medida cautelar, así como que todas las partes contratantes tienen parentesco consanguíneo, que no ha sido refutado en toda la secuela del proceso, motivo por el cual debe desestimarse el recurso de apelación y confirmarse la venida en grado en todos sus extremos.

30.- Cabe señalar que la demandante cuenta a su favor con medida cautelar de anotación de demanda inscrita con anterioridad al acto jurídico cuestionado, por lo que en aplicación del principio prioridad preferente, todas las transferencias posteriores quedan relevadas a su derecho de crédito que puede ser ejecutado vía acción.

PARTE RESOLUTIVA:

Por las consideraciones expuestas, estando a la normatividad invocada y a lo previsto por los artículos 138 y 143 de la Constitución Política del Perú y el artículo 40 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia;

RESUELVE:

CONFIRMAR la sentencia contenida en la resolución N°17 de fecha 24 de julio de 2023, en el extremo que declara fundada en parte la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico interpuesta por Natalia Ocaña Bernuy De Grados contra María Del Rosario Roca Alayo, José Isidro Alayo Corso, Rosa Octavia Evaristo Mejía y el litisconsorte necesario pasivo Pío Hualberto carrasco Fructuoso; en consecuencia, se declara la nulidad de la compraventa de fecha 23 de setiembre de 2009, del inmueble ubicado en la Urbanización California Av. Gamarra Mz. E Lt. 23, distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la partida N° 11001761; así como la cancelación del asiento registral C00004 de la partida N° 11001761, con el pago de costas y costos procesales. Con lo demás que la contiene al haber quedado consentidos los extremos no apelados. Notifíquese y devuélvase a su juzgado de origen para su ejecución. *Intervino como ponente la jueza superior, Anita Alva Vásquez.*

S.S.

MURILLO DOMINGUEZ, J.

ALVA VÁSQUEZ, A.

GUERRERO SAAVEDRA, F.