

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

**EXPEDIENTE N° : 02241-2021-0-2501-JR-CI-05**  
**DEMANDANTE : JESÚS MARÍA SALAS VELASQUEZ**  
**DEMANDADOS : CAJA DE BENEFICIOS Y SEGURIDAD SOCIAL DEL PESCADOR Y OTROS**  
**MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO: DIECISIETE**

Chimbote, veintisiete de abril  
del año dos mil veintitrés.

**I. ASUNTO:**

Viene en grado de apelación la **SENTENCIA** contenida en la resolución N° **DIEZ** de fecha 28 de noviembre de 2022, que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por **JESÚS MARÍA SALAS VELASQUEZ** contra la **CAJA DE BENEFICIOS Y SEGURIDAD SOCIAL DEL PESCADOR, CHRISTIAN ALBER ALVAREZ GAMARRA, MIGUEL ANGEL YEPEZ FLORIAN, ARTE Y CONSTRUCCIONES LATINO SAC, SOCIEDAD CONYUGAL JUANA MARTÍNEZ CHÁVEZ y LUIS RODOMIRO MILLA SORIANO**, sobre **Nulidad de Acto Jurídico**; con lo demás que contiene.

**II. PRETENSIÓN PROCESAL:**

Las pretensiones propuestas por la demandante, está destinada a lograr como pretensiones principales la nulidad de los siguientes actos jurídicos: **a)** compra venta contenido en la escritura pública de fecha 7 de junio del 2010, celebrado entre la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador y Christian Alber Álvarez Gamarra; **b)** compra venta contenido en la escritura pública de fecha 26 de julio de 2011, celebrado entre Christian Alber Álvarez Gamarra y Miguel Ángel Yopez Florian; **c)** compra venta contenido en la escritura pública de fecha 6 de diciembre de 2012, celebrado entre Miguel Angel Yopez Florian y Arte Construcciones Latino S.A.C., **d)** compra venta contenido en la escritura pública de fecha 18 de marzo de 2015, celebrado entre Arte Construcciones Latino S.A.C. y la sociedad conyugal conformada por Juana Martínez Chávez y Luis Rodomiro Milla Soriano; por las causales de falta de manifestación de voluntad, objeto jurídicamente imposible y fin ilícito. Asimismo, como pretensión accesoria, **g)** la cancelación de la inscripción de la compra venta que originaron las escritura públicas precitadas en los Asientos 00006, 00008, 00009 y 00010 de la Partida N° P09078726 del registro de predios de la Oficina Registral Chimbote.

**III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Se ha emitido sentencia declarando fundada la demanda, por considerar que el inmueble objeto de los actos jurídicos materia de nulidad de actos jurídicos ha sido vendido previamente por la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, a favor de Luis Alberto Cumpen Martínez (causante de la demandante); por lo tanto, la compra venta contenida en la escritura pública de fecha 7 de junio de 2010, adolece de falta de manifestación de voluntad,



por no haber sido don Luis Alberto Cumpen Martínez, quien celebró dicha adjudicación; además la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, al disponer de un bien ajeno, también ha incurrido en causal de objeto jurídicamente imposible, y al haberse valido de su condición de propietaria en Registros Públicos, también incurre en causal de fin ilícito; por consiguiente, al ser nulo dicho acto jurídico, las demás compras ventas celebradas carecen de efectos jurídicos; descartándose la buena fe de la sociedad conyugal, porque no han actuado diligentemente respecto de la inexactitud del registro.

#### **IV. FUNDAMENTOS DEL APELANTE:**

Los codemandados Luis Rodomiro Milla Soriano y Juana Martínez Chávez, sustentan su recurso de apelación en los siguientes argumentos:

- a) No se ha respetado la cosa juzgada, por cuanto ha valorado nuevamente el contrato privado de compromiso de pago, el mismo que ya ha sido valorado en el Expediente N° 606-2017-0-2506-JM-CI-01, cuando dicho documento no constituye un contrato de compra venta y fue declarado inválido en dicho proceso, no se ha analizado que no se ha realizado el pago total de lo acordado en dicho documento.
- b) La sentencia incurre en pronunciamiento *extra petita*, porque no se ha fijado como punto controvertido determinar si el compromiso de pago es un contrato de compra venta, siendo grave que se le haya considerado comprador al causante de la demandante cuando nunca ha tenido esa posición contractual, además se ha resuelto de forma contraria al proceso de reivindicación.
- c) Se incurre en motivación aparente al indicar que el causante de la demandante se encontraba en posesión del inmueble antes del año 2015, porque mediante constatación policial de fecha 13 de abril de 2015, se indicó que en el lote se encontraba una caseta abandonada, sin acto de vivencia y sin servicios básicos; por lo que, su adjudicación en fecha 18 de marzo de 2015, fue en base al principio de buena fe y publicidad del registro.
- d) El juez no ha tenido en cuenta que se ha declarado judicialmente la validez, eficacia y legalidad del acto jurídico celebrado entre la empresa Arte y Construcciones SAC y los apelantes, declarándose que la propiedad es suya, por lo que el demandante pretende que nuevamente se reexamine lo mismo, mediante otra figura de nulidad de acto jurídico, que en el fondo ya existe cosa juzgada.
- e) El contrato de compromiso de pago, no tiene objeto de contrato ni una denominación literal ni cláusula de esa naturaleza, en el cual no se transfiere la propiedad, sino únicamente es un compromiso de pago, donde no se acredita el pago total; por lo que, por máxima de experiencia suponía que el causante de la demandante era un poseedor precario.
- f) Indica que después de haber adquirido el bien, al tomar conocimiento que estaba ocupado por el causante de la demandante, interpusieron demanda de desalojo y posteriormente reivindicación en donde el documento que sustentaba la posesión fue declarado inválido declarándose fundada la reivindicación a favor de los apelantes.
- g) Indica que los posteriores adquirentes no podrían haber sabido de las falta de facultades de los representantes de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, además el derecho a solicitar la nulidad del acto jurídico ha prescrito por haber transcurrido 21 años; y darle la razón perjudica a tercero de buena fe. Entre otros argumentos que expone.

#### **V. FUNDAMENTOS DE LA SALA:**

**Sobre los medios impugnatorios:**



1. Los medios impugnatorios constituyen instituciones jurídicas procesales, que pueden hacer valer las partes con el objeto de procurar la revocatoria o nulidad de una resolución, dictada ya sea en el ámbito judicial o administrativo, cuando éstas adolecen de deficiencias, errores materiales o vicios procesales; justamente por ello su viabilidad está supeditada al cumplimiento de las exigencias y presupuestos legales previstos en el artículo 366° del Código Procesal Civil, referente a que el sustento impugnatorio debe estar dirigido a expresar su pretensión impugnatoria, señalar los errores fácticos y/o jurídicos de los que adolece la resolución impugnada; y exponer el perjuicio o agravio que le produce al apelante la indicada resolución.
2. Además, el Tribunal Constitucional<sup>1</sup> ha establecido que el **“principio de limitación aplicable a toda actividad recursiva le impone al Tribunal (...) la limitación de sólo referirse al tema de la alzada”**. De esta forma la absolución del grado debe centrarse en los agravios denunciados en el recurso de apelación, porque el Tribunal de alzada solamente puede conocer mediante la apelación de los agravios que afectan al impugnante, conforme lo establece la Corte Suprema en su Casación N° 626-01-AREQUIPA, salvo que se advierta una causal de nulidad insalvable que amerite su declaración en aplicación de la potestad nulificante del Tribunal de alzada.

#### **Sobre la nulidad del acto jurídico:**

3. Debe señalarse que las causales de nulidad del acto jurídico pueden ser expresas o taxativas y virtuales o tácitas y están debidamente establecidas en el artículo 219° y numeral V del Título Preliminar del Código Civil, respectivamente, según los cuales un acto jurídico es nulo cuando: **“(...); 4. Cuando su fin sea ilícito. 5. cuando adolezca de simulación absoluta (...).8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa”**.
4. Por otro lado, para que el acto jurídico tenga existencia jurídica es necesaria la presencia de los elementos esenciales previstos en el artículo 140° del Código Sustantivo, y que son: manifestación de voluntad, capacidad, objeto, finalidad y forma, que viene a constituir los requisitos para su validez y cuya ausencia conduce a la nulidad del acto jurídico.

#### **Doctrina sobre nulidad de acto jurídico:**

5. Al respecto, es pertinente señalar, el acto jurídico nulo no produce ningún efecto jurídico; es inválido e ineficaz desde el inicio, tal como lo expresa el jurista Aníbal Torres Vásquez en su libro Acto Jurídico, página. 683; “El acto nulo, reputado inexistente para el derecho, no puede ser convalidado mediante confirmación... la acción no está encaminada a atacar el acto ni a borrar sus efectos (que no existe), sino a destruir la apariencia de validez, haciendo constar que la realidad ha quedado inmutable, no obstante el acto; por tanto, la sentencia que declarara la nulidad de un acto que adolece de nulidad absoluta no tiene carácter constitutivo, sino simplemente declarativo”.

#### **Delimitación de agravios:**

6. En el presente caso, corresponde: **a)** determinar si el derecho de acción ha prescrito, si se incurre en pronunciamiento extrapetita, y afectación al principio de cosa juzgada; **b)** determinar si el contrato de

---

<sup>1</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional N° 4492-2008-AA/TC.



compromiso de pago es un contrato de compra venta, y si las transferencias han sido de mala fe; determinar si se ha omitido valorar el medio probatorio consistente en el Expediente N° 606-2017, sobre Reivindicación. Por tanto, corresponde en esta instancia superior dilucidar si tal decisión se encuentra arreglada a ley; ello conforme a los agravios expresados por la apelante en su escrito impugnatorio.

**Análisis del caso concreto:**

7. En el caso de autos, los apelantes alegan como agravio la **prescripción de la acción de nulidad de acto jurídico**. Al respecto, debemos precisar que el inciso 1 del artículo 2001° del Código Civil, establece que la acción de nulidad del acto jurídico prescribe a los 10 años; y en el artículo 1992° del mismo Código, se precisa que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada. En tal sentido, si bien los recurrentes invocan la prescripción de la acción de nulidad de acto jurídico en su escrito de apelación de sentencia; también es cierto que lo alegado constituye excepción de prescripción extintiva de la acción contenida en el inciso 12 del artículo 478° del Código Procesal Civil, y por lo mismo debió ser formulada como tal dentro del plazo de 10 días desde la notificación de la demanda, conforme así lo establece el inciso 3 del mismo Código Procesal; en consecuencia, carece de objeto emitir pronunciamiento por haber precluido su derecho para excepcionar.
8. Sobre el **pronunciamiento extra petita**, el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, establece que el Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes. Revisada el Acta de Resumen de Audio de fecha 9 de noviembre de 2022, se aprecia que como primer punto controvertido se fijó determinar si al momento de la compra venta realizada por la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador a favor de Christian Álvarez Gamarra el bien inmueble había sido vendido previamente a la demandante o su cónyuge Luis Alberto Cumpen Ramírez.
9. En ese sentido, este Tribunal advierte que resulta lógico que para dilucidar dicho punto controvertido el juez haya tenido que determinar si el contrato privado de compromiso de pago, es un contrato de compra venta, de no ser así, no podría haber determinado si el bien inmueble había sido vendido previamente a favor del causante de la demandante, tampoco podría haber establecido si era el propietario, por lo tanto, no se incurre en pronunciamiento *extra petita*, pues lo resuelto por el Juez es congruente con los puntos controvertidos fijados y las alegaciones efectuadas por las partes procesales.
10. Respecto a la afectación del principio de la cosa juzgada, resulta relevante absolver de forma preliminar el cuestionamiento al **contrato privado de compromiso de pago**; sin embargo, carece de objeto determinar si éste constituye un contrato de compra venta conforme lo han petitionado los apelantes, ello en la medida que, no es materia de cuestionamiento en este proceso; además, los apelantes no han planteado como cuestión probatoria la tacha por nulidad del documento, por ende, conserva su eficacia probatoria. Sin embargo, del contenido del contrato privado de compromiso de pago, se colige que la demandante (por derecho de su causante), tendría derechos expectaticios con anterioridad a la suscripción de los actos jurídicos cuestionados, respecto a la atribución del derecho de propiedad respecto al bien inmueble ubicado en la Urbanización



Popular Bella Mar, Sector IV. Segunda Etapa, Manzana 04, Lote 02, del distrito de Nuevo Chimbote; es decir, dicho medio probatorio únicamente legitimada a la demandante para accionar la nulidad de los actos jurídicos cuestionados, lo que ha ocurrido en el presente caso.

11. Aclarado lo anterior, respecto a la **afectación al principio de cosa juzgada**, el Tribunal Constitucional ha establecido que “(...) *para que opere la cosa juzgada deben concurrir tres elementos en el proceso fenecido, cuya tramitación se pretende nuevamente: 1) los sujetos (eadem personae); 2) el objeto (eadem res), y 3) la causa (eadem causa petendi). Una segunda consideración es que la sentencia del proceso fenecido haya resuelto la pretensión (objeto) que se plantea en proceso posterior*” (Cfr. STC N° 08376-2006-PA/TC, fundamento 3).
12. Revisada la Sentencia del Expediente N° 00606-2017-0-2506-JM-CI-02, tenemos que los sujetos en dicho proceso son: demandante: Luis Rodomiro Milla Soriano; demandado: Luis Alberto Cumpen Martínez (causante de la demandante); *objeto*: reivindicación y accesión del bien inmueble ubicado en la Urbanización Popular Bella Mar, Sector IV. Segunda Etapa, Manzana 04, Lote 02, del distrito de Nuevo Chimbote; *causa petendi*: el demandante afirma ser propietario del inmueble ya mencionado, y que el demandado poseía de manera ilegítima o sin derecho a poseer.
13. En el presente proceso, el demandante es doña Jesús María Salas Velásquez (causante de Luis Alberto Cumpen Martínez); el demandado: Luis Rodomiro Milla Soriano; *objeto*: nulidad de los actos jurídicos contenidos en las Escrituras Públicas de fecha 7 de junio de 2010, del 26 de julio de 2011, y del 6 de diciembre de 2012 y 18 de marzo de 2015, respecto de la compra venta del inmueble ubicado en la Urbanización Popular Bella Mar, Sector IV. Segunda Etapa, Manzana 04, Lote 02, del distrito de Nuevo Chimbote; *causa petendi*: el demandante argumenta que los actos jurídicos incurrir en las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, objeto jurídicamente imposible y fin ilícito.
14. Por lo tanto, se aprecia que si bien en ambos procesos las partes procesales serían los mismos, el objeto y la causa de pedir son distintas, por ende no se incurre en afectación al principio de cosa juzgada; toda vez que, en el proceso de reivindicación y accesión, solo se identificó y verificó que el inmueble ya mencionado, aparece registralmente como propiedad de los demandados Luis Rodomiro Milla Soriano y Juana Martínez Chávez. Asimismo, estableció que el contrato de compromiso de pago con legalización de firmas celebrado con la Caja del Beneficios y Seguridad Social del Pescador con fecha 12 de junio del 2001, es un documento privado de fecha cierta; por haberse certificado las firmas ante notario, quien ha constatado tal hecho, sin realizar ninguna actividad destinada a cerciorarse la validez del acto o de la capacidad, libertad o conciencia de las partes, declarando fundada la demanda a favor del demandado Luis Rodomiro Milla Soriano.
15. Así entonces, se aprecia que la decisión adoptada en el proceso de reivindicación, se ha basado únicamente en que el contrato privado de compromiso de pago, es un contrato privado de fecha cierta, sin analizar los elementos del contrato de compra venta, además como ya se dijera en los fundamentos que anteceden, éste medio probatorio solo legitima a la demandante para interponer demanda de nulidad de los actos jurídicos cuestionados, siendo así, no se ha incurrido en afectación al principio de cosa juzgada.



16. Cabe precisar en este punto también que en el proceso de reivindicación, no se ha discutido la validez, eficacia y legalidad del acto jurídico celebrado entre la empresa Arte y Construcciones SAC y los apelantes, por lo que, lo alegado por ellos resulta equivocado, pues en dicho proceso solo se ha limitado a verificar el contenido de los registros públicos, siendo este proceso el de nulidad de acto jurídico en el cual se está discutiendo la validez del título que ostentan los apelantes, de modo tal, que tampoco se está afectando el principio de cosa juzgada en el presente proceso al verificarse la nulidad del acto jurídico que les ha servido como título que justifica su petición de reivindicación, inclusive la ejecución de dicho proceso se encuentra suspendido a resultas de este proceso, conforme se aprecia del Sistema Integrado Judicial (resolución N° 26 de fecha 20 de marzo de 2023).
17. Sobre la **no valoración del Expediente N° 00606-2017-0-2506-JM-CI-02**, seguido por el demandado Luis Rodomiro Milla Soriano contra Luis Alberto Cumpen Martínez (causante de la demandante), sobre reivindicación, de la revisión de la sentencia impugnada se precisa que el juez sí ha valorado dicho expediente, lo que convierte lo alegado por los apelantes en errado. Tal es así que en su fundamento 2.13., indica que en el acápite e) del considerando 21 de la sentencia del Expediente N° 00606-2017-0-2506-JM-CI-02, se ha dado cuenta de la existencia de un proceso judicial de desalojo por ocupación precaria seguido por el demandado Luis Rodomiro Milla Soriano contra Luis Alberto Cumpen Martínez (causante de la demandante) en el Expediente N° 00326-2015-0-2506-JM-01-01, por el cual en sentencia de vista se estableció que Luis Alberto Cumpen Martínez venía poseyendo el inmueble en mérito a un justo título y, en consecuencia no tenía la calidad de precario.
18. En relación al **fin lícito** como causal de nulidad del acto jurídico, la Casación N° 1438-2017-Lima Norte<sup>2</sup>, tiene interpretado que “el fin ilícito, como causal de nulidad del acto jurídico, se configurará cuando la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica, pues la intención evidenciada del o de los celebrantes del acto jurídico **es contraria no solamente al ordenamiento jurídico, sino también al orden público y a las buenas costumbres**”. Asimismo, en la doctrina se indica que “la causal de nulidad por fin ilícito, contemplada en el artículo 219°, deberá entenderse como de aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo sea ilícita, **por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres**”<sup>3</sup>. (El énfasis es nuestro).
19. Es pertinente señalar que si bien el artículo 161° del Código Civil, establece que “el acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros. También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye”<sup>4</sup>. Sin embargo, en el caso de autos, se tiene que verificar si los actos jurídicos

---

<sup>2</sup> Emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de justicia de la República, con fecha siete de setiembre de dos mil diecisiete.

<sup>3</sup> Taboada Córdova, Lizardo, Negocio jurídico, contrato y responsabilidad civil, Compilación y presentación Morales Hervías, Rómulo, Lima Grijley, 2006, pág. 172

<sup>4</sup> Siendo así, resulta indudable que la venta de un bien ajeno, sin consentimiento del verdadero dueño o propietario del mismo, es contrario a las leyes que interesan al orden público, además que la transferencia de un bien ajeno convierte al objeto de la compra venta en jurídicamente imposible, porque no se puede vender el bien del cual no es dueño, siendo nulo el acto jurídico. Casación 1376-99-Huanuco.



cuestionados, han incurrido en causal de nulidad, previsto en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, es decir, si los actos realizados se encuentran dentro del supuesto de fin ilícito, teniendo en cuenta que, habrá un fin ilícito cuando respetándose aparentemente la forma del acto jurídico, se evidencia la intención de conseguir un efecto prohibido por la ley.

20. Si bien la demandante alega la venta de bien ajeno, no obstante, este Tribunal no puede dejar de advertir que, la codemandada Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, es una persona jurídica cuya representación recae en sus representantes legales, cuyas atribuciones se encuentran previstas en la ley y en las disposiciones estatutarias; y tratándose de bienes de personas jurídicas, el patrimonio de éstos se encuentran sujetos a los actos de sus directivos o representantes legales con las atribuciones que le confiere la ley y los estatutos, así el artículo 167 del Código Civil indica que los representantes legales requieren autorización expresa para realizar los siguientes actos sobre los bienes de sus representados: “1. Disponer de ellos o gravarlos. (...)”.
21. Aclarado lo anterior, corresponde verificar la nulidad del primer acto jurídico cuestionado, tal es así que, del contenido del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 7 de junio de 2010, se verifica que el bien inmueble ya mencionado, fue transferido a favor del demandado Christian Alber Álvarez Gamarra, otorgado por don Jesús Antonio Saavedra Devoggero, en representación de la codemandada Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador –CBSSP.
22. En este correlato, se constata que en el asiento registral N° A00068 de la Partida N° 01973606 del Registro de Personas Jurídicas, se aprecia que por Sesión del Consejo Directivo del 27 de noviembre del 2008, se acordó designó como Gerente General a don Víctor Orlando Haro Corales, a partir del 1 de diciembre del 2008, otorgándole las funciones y atribuciones a que se contrae el artículo 58° del Estatuto. Seguidamente, por Sesión de Consejo Directivo del 3 de agosto del 2009, se acordó el otorgamiento de poderes a funcionarios de la CBSSP, estableciendo un nuevo régimen general de poderes y conferirlos, entre ellos, al doctor **Jesús Antonio Saavedra Devoggero**, en cuyo extremo: “Facultades Generales del Gerente General: Segundo: Adquisición, enajenación o gravamen de bienes de la CBSSP: la venta, dación en pago o enajenación por cualquier título de los activos de la empresa, así como la constitución de garantías reales sobre ellos, **es facultad exclusiva del Consejo Directivo**, que designará a las personas autorizadas a suscribir los contratos y demás documentos que correspondan a la respectiva operación (.....)”.
23. Asimismo, respecto a las facultades generales otorgadas a don Jesús Antonio Saavedra Devoggero, para efectos de enajenar un bien inmueble de la CBSSP (ver asiento registral 000068 ) estaba condicionado a tres supuestos; y, a) se requiere la firma conjunta de dos mandatarios entre los señores Víctor Orlando Haro Corales, Jaime Alberto Alejandro Nugent Lopez Chavez y Jesús Antonio Saavedra Devoggero; es decir que el otorgamiento de la escritura pública no solo debe ir suscrito por el señor Saavedra Devoggero; sino también por uno más de los sujetos aludidos líneas precedentes; máxime si la propia Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador En Liquidación, rechaza cualquier documento de transferencia suscrito entre 2008 y 2010, precisamente el periodo relevante para el presente proceso, de manera que no ha ratificado los actos aludidos.



24. En consecuencia, para determinar la validez de la transferencia, ésta estaba condicionada, conforme se ha explicitado, es decir debe existir la firma de dos mandatarios para que el acto jurídico desplegado por estos representantes sean válidos; y para el caso de autos no ha ocurrido dicho evento de carácter obligatorio. Siendo así, no encontramos frente a un acto jurídico que tiene un fin ilícito, puesto que como se tiene acotado, pues se contraviene un mandato expreso y de cumplimiento obligatorio, determinado por la Caja del pescador, estando inmersa en un supuesto de nulidad, tal como se precisa en la Casación N° 939-2004-LIMA: *“La ilicitud de la finalidad del acto jurídico se va a producir cuando los efectos jurídicos generados por la manifestación de la voluntad no pueden recibir el amparo del derecho objetivo por contravenir el orden legal”*.
25. En ese orden de ideas, la compra venta contenido en la escritura pública de fecha 26 de julio de 2011, celebrado entre Christian Alber Álvarez Gamarra y Miguel Ángel Yopez Florian; compra venta contenido en la escritura pública de fecha 6 de diciembre de 2012, celebrado entre Miguel Angel Yopez Florian y Arte Construcciones Latino S.A.C., compra venta contenido en la escritura pública de fecha 18 de marzo de 2015, celebrado entre Arte Construcciones Latino S.A.C. y la sociedad conyugal conformada por Juana Martínez Chávez y Luis Rodomiro Milla Soriano, devienen en nulos de pleno derecho desde su nacimiento por perseguir un fin ilícito. Además, en aplicación del artículo 2012° del Código Civil, se presume sin prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; siendo así, cualquier negocio jurídico que busca ser protegido por el registro, debe estar protegido por el principio de buena fe, siempre que se acredite que no se conocía la inexactitud del registro (artículo 2014° del Código Civil), en consecuencia, los referidos codemandados tuvieron pleno conocimiento de las carencias de facultades de los representantes de la CBSS al momento de celebrar el acto jurídico inicial cuestionado.
26. Respecto a la **buena fe registral** alegada por los apelantes, la misma se encuentra regulada en el artículo 2014° 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 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”.
27. 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 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. Por su parte la Corte Suprema en la **Casación N° 1737-2018-Callao de fecha 7 de mayo de 2019**, ha determinado: “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”.





28. En esa línea de razonamiento el Tribunal Constitucional ha determinado lo siguiente: “Por lo tanto, los extremos cuestionados del artículo 5 y de la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley 30313 son constitucionales en tanto se considere que para la configuración de la buena fe del tercero resulta indispensable que éste haya desplegado una conducta diligente y prudente, en todas las etapas, además del pleno cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313” (Cfr. STC 0018-2015-PI/TC de fecha 5 de noviembre de 2020, fundamento 67).
29. En el presente caso, los apelantes celebraron contrato de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 18 de marzo de 2015, otorgado por Arte Construcciones Latino S.A.C.; y si bien esta empresa aparecía como titular registral conforme se observa en el Asiento 00010 de la Partida N° P09078726, también es cierto que, no se aprecia la diligencia ordinaria por parte de los adquirentes, puesto que, de los Recibos de Pago de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales que obran en el expediente, Luis Alberto Cumpen Martínez (causante de la demandante), aparecía como contribuyente del inmueble ante la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote desde el año 2004, por lo que, las máximas de experiencia nos sugieren que al encontrarse como titular contribuyente, se entiende que se encontraba en posesión del inmueble antes mencionado.
30. Para mayor argumento de lo indicado, según Acta de Constatación Policial de 13 de abril de 2015, se dejó constancia que en el inmueble se encontraba una casa prefabricada de material recuperable, con techo de eternit, puerta de ingreso, lunas de vidrio, entre otros, lo que a criterio de este Tribunal implica que en efecto el inmueble estaba siendo posesionado por el causante de la demandante, situación que no podía haber sido desconocida por los apelantes, pues era de fácil comprobación en el mismo inmueble y ante la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote.
31. En estas condiciones, los hechos referidos en el considerando que antecede analizados en su conjunto evidencian que los adquirentes apelantes conocían la inexactitud del registro o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia tales compradores hubieran podido constatar que el bien que pretendían adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietario, por tanto queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe de los adquirentes; máxime, 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 como se dijera 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 contrario.

Por las consideraciones expuestas, y de conformidad con lo establecido por el artículo 40° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa.

#### VI. RESUELVE:

**CONFIRMAR** la **SENTENCIA** contenida en la resolución N° **DIEZ** de fecha 28 de noviembre de 2022, que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por **JESÚS MARÍA SALAS VELASQUEZ** contra la **CAJA DE BENEFICIOS Y SEGURIDAD SOCIAL DEL PESCADOR, CHRISTIAN ALBER ALVAREZ GAMARRA, MIGUEL ANGEL YEPEZ FLORIAN, ARTE Y CONSTRUCCIONES LATINO SAC, SOCIEDAD CONYUGAL JUANA MARTÍNEZ CHÁVEZ y**



**LUIS RODOMIRO MILLA SORIANO**, sobre **Nulidad de Acto Jurídico**; con lo demás que contiene. Notifíquese a las partes y devuélvase al Juzgado de origen. *Juez Superior Ponente Dra. Flor Guerrero Saavedra.*

**S.S.**

**MURILLO DOMINGUEZ, J.**

**GUERRERO SAAVEDRA, F.**

**CUIPA PINEDO, A.**