



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

TÍTULO: "Nulidad de acto jurídico"

SUMILLA: "La idea de ilicitud o de ser contrario al ordenamiento jurídico se encuentra ya implícita dentro de los presupuestos que configuran un acto jurídico simulado. De ahí que, en el caso concreto, y contrariamente a lo alegado por la casacionista, no se advierte la existencia de un vicio de incongruencia por exceso en el pronunciamiento de la Sala Superior, el cual se produce cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada; verificándose, por el contrario, que dicho pronunciamiento se ajusta a los términos en que fue planteada la demanda y que fueron reiterados en el recurso de apelación".

PALABRAS CLAVES: Nulidad de acto jurídico – simulación – congruencia procesal.

Lima, veinticinco de enero

De dos mil veinticuatro.-

Mediante Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ del veintiséis de enero de dos mil veintitrés, se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema a partir del primero de abril de dos mil veintitrés, y se propuso a la Sala Plena de la Corte Suprema la distribución de causas de materia civil.

Mediante Resolución Administrativa de Sala Plena N.º 000010-2023-SP-CS-PJ del doce de mayo de dos mil veintitrés, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria los expedientes ingresados con número impares, desde el más antiguo al menos antiguo, y que, a partir del primero de junio, la Sala Civil Permanente recibirá los nuevos ingresos con número pares y la Sala Civil Transitoria aquellos con número impares.

Mediante Oficio N.º 0050-2023-SCP-P-CS-PJ del siete de junio de dos mil veintitrés, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica a la Presidencia de esta Sala, que la entrega de los expedientes la efectuará su jefe de Mesa de Partes.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Mediante Resolución Múltiple N.º 2 del nueve de junio de dos mil veintitrés, esta Sala dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
DE LA REPÚBLICA;**

VISTA la causa en audiencia pública llevada a cabo el día veinticinco de enero de dos mil veinticuatro; con los Señores Magistrados Supremos Lama More – Presidente, Arias Lazarte, Bustamante Oyague, De La Barra Barrera, Zamalloa Campero; producida la votación conforme a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la codemandada [REDACTED] [REDACTED] de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, obrante de fojas trescientos diez a trescientos veintitrés; contra la sentencia de vista emitida mediante resolución número veinticinco de fecha veintiocho de setiembre de dos mil dieciocho, obrante de fojas doscientos noventa y tres a doscientos noventa y ocho, que revocó la sentencia apelada contenida en la resolución número catorce de fecha doce de junio de dos mil diecisiete de fojas doscientos dos a doscientos ocho, que declaró infundada la demanda presentada por doña [REDACTED], y, reformándola, declaró fundada la misma, en consecuencia, nulo el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha nueve de mayo de dos mil trece, celebrada entre las codemandadas [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], así como el asiento de inscripción respectivo.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

II. CAUSALES DEL RECURSO:

Mediante resolución de fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, obrante de fojas cincuenta y seis a cincuenta y ocho del cuadernillo de casación recibido por esta Sala Suprema, se ha declarado la procedencia excepcional del recurso de casación interpuesto por la codemandada [REDACTED], por las siguientes causales:

- i) Infracción normativa material del artículo 219 inciso 8 del Código Civil; e,**
- ii) Infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; y,**

III. ANTECEDENTES:

DEMANDA.- El presente proceso se inició con motivo de la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por [REDACTED]¹ contra [REDACTED] y [REDACTED], por medio de la cual solicita como pretensión: que se declare la nulidad de la transferencia efectuada por [REDACTED] a favor de [REDACTED], mediante contrato de compraventa de fecha nueve de mayo de dos mil trece, respecto del 50% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en la Manzana F13, Lote 21, Asentamiento Humano [REDACTED], Sector 4, Fraternidad, que forma parte integrante del Asentamiento Humano Marginal [REDACTED], de la Provincia Constitucional de Callao, el cual corre inscrito en el asiento 00013 de la Partida Registral N.º PO1111877, así como la nulidad de dicho asiento de inscripción registral.

¹ Mediante escrito del quince de mayo de dos mil catorce, obrante a fojas cuarenta y nueve, subsanado a fojas ochenta y ocho.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Para sustentar su demanda, señaló principalmente lo siguiente:

- i) El acto jurídico cuestionado resulta nulo al incurrir en la causal de simulación absoluta, conforme a lo previsto en el artículo 219, inciso 5, del Código Civil;
- ii) Con fecha 09 de julio de 1999, la codemandada [REDACTED] transfirió a favor de [REDACTED] el 50% de las acciones y derechos respecto del inmueble ubicado en la Manzana F13, Lote 21, Asentamiento Humano [REDACTED], Sector 4, Fraternidad, que forma parte integrante del Asentamiento Humano Marginal [REDACTED], de la Provincia Constitucional de Callao; quien a su vez transfirió el indicado porcentaje de acciones y derechos a favor de la demandante [REDACTED], mediante contrato privado de compraventa de fecha 25 de noviembre de 2002;
- iii) El inmueble antes descrito comprende un área total de 72 m², mientras que el 50% de las acciones y derechos adquiridos por la demandante comprenden un área de 36m², con los límites, linderos y medidas perimétricas que se señalan en el referido contrato;
- iv) Señala que posee el inmueble materia de controversia desde el año 2002 hasta la actualidad, lo cual es de conocimiento de las codemandadas;
- v) No obstante, ello, las codemandadas simulan la compraventa efectuada por [REDACTED] a favor de [REDACTED] sobre el inmueble antes referido que fue adquirido con anterioridad por la actora, cuando la codemandada [REDACTED]



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

██████████ no cuenta con los recursos económicos necesarios para haberlo adquirido.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.- Mediante el auto contenido en la resolución número cuatro de fecha diecisiete de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento trece, se declaró en rebeldía a las codemandadas ██████████ y ██████████.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.- Mediante sentencia expedida a través de la resolución número catorce de fecha doce de junio de dos mil diecisiete, obrante de fojas doscientos uno a doscientos diez, el Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao resolvió declarar **infundada** la demanda, señalando como principales fundamentos de tal decisión lo siguiente:

- i) Se verifica que se ha vendido a cada persona el 50% de las acciones y derechos sobre el inmueble, advirtiéndose que no estamos ante un supuesto de hecho de doble venta sobre un mismo inmueble, regulado por los artículos 1135 y 2022 del Código Civil; por consiguiente, no existiría vicio alguno ni se puede alegar que la segunda compraventa es nula *per se*, pues a cada uno le habría transferido solo el 50% de las acciones y derechos, al contar la vendedora con la titularidad del 100% respecto del citado inmueble; sin perjuicio de ello, se debe analizar la causal invocada, de haberse dado el caso que la transferencia se ha efectuado sobre el mismo porcentaje;
- ii) Para corroborar o desvirtuar la afirmación de la actora debe recurrirse necesariamente a la prueba indiciaria. De las pruebas aportadas se advierte que la codemandada ██████████ pagó la suma de S/.252.0000 cuando adquirió el 100% del inmueble sub Litis (fojas 42); que cuando ██████████ adquiere el 50% del inmueble, pagó la suma de S/. 25,000.00, conforme se aprecia de la escritura pública de compraventa y su inscripción (fojas 81 a 84); y que la compradora no tiene la posesión del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

inmueble denominado lote 21 manzana F13 Sector 4 o Fraternidad, Asentamiento Humano [REDACTED], distrito y provincia del Callao;

- iii) Los indicios probados no permiten presumir el conocimiento de la transferencia a favor de don [REDACTED] y, posteriormente, a favor de [REDACTED], ello por cuanto la codemandada [REDACTED] ha basado su conducta en la buena fe registral, pues en la partida registral N.º PO 1111877 del registro de predios de Lima figuraba como única propietaria [REDACTED], inscripción que se encuentra protegida por el principio de legitimación de acuerdo al artículo 2013 del Código Civil;
- iv) La actora no ha aportado pruebas o elementos indicadores que permitan a través de la prueba indiciaria destruir esta presunción legal relativa, tan solo se puede cuestionar la buena fe de [REDACTED] por la posesión que detenta la actora [REDACTED], lo cual no basta para destruir la buena fe del tercero, pues la normatividad jurídica civil ha establecido que la inscripción registral es una publicidad superior, debido a la ficción legal de que todas las personas tienen conocimiento del contenido de las inscripciones, presunción legal absoluta regulada en el artículo 2012 del Código Civil, lo cual corrobora la preeminencia de la publicidad registral sobre la posesión;
- v) La actora no acreditó la mala fe de la adquirente [REDACTED], no estando acreditado que la titularidad del 50% transferido a esta última corresponda al 50% materia de reclamo por la demandante, tampoco se acreditó la simulación absoluta alegada, al no existir discrepancia alguna entre la voluntad declarada y la voluntad interna de las contratantes, y básicamente no se acredita la finalidad de engañar a terceros.

SENTENCIA DE VISTA.- Conocida la causa en segunda instancia, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, a través de la resolución número veinticinco de fecha veintiocho de setiembre de dos mil dieciocho, obrante de fojas doscientos noventa y tres a doscientos noventa y ocho, resolvió **revocar** la sentencia apelada y, reformándola, declaró



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Fundada la demanda, en consecuencia, **Nulo** el acto jurídico cuestionado y su correspondiente asiento de inscripción.

Como principales fundamentos que respaldan tal decisión se señalan los siguientes:

- i) La codemandada [REDACTED] no es tercero registral, al incumplir con el requisito de la buena fe, ya que a partir de los indicios pudo conocer la inexactitud del registro, toda vez que los Certificados RENIEC de fojas 156 y 157, evidencian que las codemandadas tienen el mismo domicilio en Pasaje ocho, Manzana F trece, Lote veintiuno, del Asentamiento Humano [REDACTED] Zona cuatro, Callao, el cual corresponde al inmueble sub litis; en el testimonio de escritura pública de compraventa celebrada por ellas con fecha 09 de mayo de 2013, la indicada codemandada consignó el mismo domicilio; asimismo, la posesión de la actora se evidencia en los recibos de Edelnor y Sedapal de fojas 33, 71, 74 y 76, los cuales reflejan un consumo histórico de varios años (2009 a 2013); además, declaración jurada de autoevaluó de fojas 13 a 15, evidencia que al momento de la adquisición de la codemandada, el inmueble estaba a nombre de la demandante y no de la vendedora [REDACTED];
- ii) Lo anterior permite determinar que la compradora [REDACTED] conocía de la previa adquisición por parte de la demandante del 50% del inmueble denominado Manzana F13 Lote 21-A y, por tanto, que ha actuado de mala fe con la intención de burlar ese derecho, por lo que no cuenta con la protección registral consagrada en el artículo 2014 del Código Civil;
- iii) La causal de nulidad invocada (simulación absoluta) no resulta aplicable al caso, al no apreciarse que las codemandadas no hayan tenido la voluntad de celebrar el acto jurídico de fecha 09 de mayo de 2013; no obstante, en virtud del principio del *iura novit curia* se observa que la causal de nulidad se encuentra determinada por la causal prevista en el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, por ser contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres;



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- iv) Al momento en que la demandada [REDACTED] celebró el segundo contrato de compraventa ya no tenía la condición de propietaria del bien transferido, por lo que el acto jurídico así celebrado no puede ser eficaz a efectos de transferir una propiedad que a ese momento no correspondía a la indicada codemandada, resultando nulo de acuerdo al inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, atentando contra el derecho fundamental a la propiedad de la demandante, por cuanto con fecha 25 de noviembre de 2002 adquirió el bien de [REDACTED], quien lo había adquirido válidamente en virtud del primer contrato de compraventa de fecha 09 de julio de 1999.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

Estando a que el recurso de casación materia de análisis ha sido declarado procedente en razón a infracciones normativas de carácter procesal y material, esta Sala Suprema analizará en primer lugar si la infracción procesal es fundada, caso en el cual corresponderá ordenar que se emita un nuevo pronunciamiento subsanándose las omisiones que puedan advertirse a fin de garantizar la emisión de un pronunciamiento sobre el fondo que se ajuste a derecho; con lo cual carecería de objeto pronunciarse sobre la causal material denunciada, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

Conforme se aprecia de la resolución expedida por la entonces Sala Civil Transitoria, de fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, corrientes a fojas cincuenta y seis de este cuaderno, la recurrente no expresó –de modo específico- en ninguna parte de su recurso, cual es la norma procesal o material que ha infringido el *Ad quem*, por tal motivo no se puede determinar cuál o cuáles son los argumentos que permitirían verificar si ha cumplido con la incidencia directa de las infracciones denunciadas en la decisión recurrida; sin embargo, haciendo uso de la facultad conferida por la norma procesal al



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

citado Supremo Colegiado, éste declara la **procedencia excepcional del recurso de casación**; por ello corresponde determinar si la Sala Superior infringió o no los **incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado**, vulnerando el derecho al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales; y, de no ampararse dicha causal, determinar si la referida sentencia aplicó conforme a ley el **inciso 8 del artículo 219 del Código Civil**.

V. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- El recurso de casación:

El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales por parte de los tribunales supremos, con la finalidad de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales; con ello se procura la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional conforme lo establece el artículo 384 del Código Procesal Civil.

La infracción normativa podemos conceptualizarla como la afectación de las normas jurídicas en que incurre el Colegiado Superior al emitir una resolución, originando con ello que la parte que se considere afectada pueda interponer el respectivo recurso de casación. Respecto de los alcances del concepto de infracción normativa quedan comprendidas en el mismo las causales que anteriormente contemplaba el artículo 386 del Código Procesal Civil, relativas a interpretación errónea, aplicación indebida e inaplicación de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

una norma de derecho material, incluyendo, además, la contravención de normas de carácter adjetivo.

SEGUNDO.- Debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva

2.1.- El artículo 139 inciso 3) de nuestra Constitución Política del Perú consagra como principio rector, dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso y tutela jurisdiccional. El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, permite a toda persona acceder al órgano jurisdiccional solicitando que se ampare una determinada pretensión, y que, a través de un proceso justo, se obtenga una sentencia fundada en derecho que, de ser el caso, pueda ser eficazmente cumplida².

2.2.- Por su parte, la observancia del debido proceso exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración, esto de acuerdo la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos³.

²El Doctor **Ticona Postigo**, define el derecho a la tutela jurisdiccional como “*el derecho público, subjetivo y abstracto que tiene toda persona, sea actor o emplazado que le faculta a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez competente, independiente y responsable, con el fin de que en un plazo razonable y en forma motivada se pronuncie sobre las pretensiones y, en su caso, se dé plena eficacia a la sentencia*”. Citado por el Doctor Martín Hurtado Reyes en “ESTUDIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL”, Tomo I. Editorial IDEMSA. Lima - 2014. Pag. 104.

Así también, el Doctor **Bernal Chamorro** señala: “*que la tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal al que se le reconoce un cuádruple contenido: i) el derecho de libre acceso a la jurisdicción y al proceso en las instancias reconocidas; ii) El derecho de defensa o la prohibición constitucional a la indefensión; un sector de la doctrina incluye en este contenido, el derecho a la impugnación o el de recurrir, o el derecho a un recurso efectivo; iii) El derecho a tener una sentencia fundada en Derecho que ponga fin al proceso; y, iv) El derecho a la efectividad de la tutela judicial, o, el derecho a la eficacia y efectividad de las sentencias judiciales firmes*”. CHAMORRO BERNAL, Francisco. “LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA”. Bosch, Casa Editorial S.A. Barcelona. 1994. Pág. 9 a 13.

³ Corte Interamericana de Derechos Humanos. Opinión Consultiva OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

2.3.- “En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (...)”⁴.

2.4.- Tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, el derecho fundamental al debido proceso es un derecho continente, pues comprende a su vez diversos derechos fundamentales de orden procesal.

“El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de carácter sustantiva, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer. A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o

⁴ Landa, César. Derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/\\$FILE/con_n_art12.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/$FILE/con_n_art12.pdf)



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”⁵.

TERCERO.- Derecho a la debida motivación

3.1.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139, inciso 5, de la Carta Política, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógicamente y razonablemente la decisión adoptada, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, y que además resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.

La vigencia específica de este derecho en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, como son los artículos 50, inciso 6, 121 y 122, incisos 3 y 4, del Código Procesal Civil, por los que se exige que la decisión del juzgador cuente con una exposición ordenada y precisa de los hechos y el derecho que la justifican; asimismo, el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece que los magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

⁵ STC N.º 02467-2012-PA/TC del uno de diciembre de dos mil catorce, fundamento 6.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

3.2.- Sobre el derecho al debido proceso y a la debida motivación, el Tribunal Constitucional, en la STC N.º 01379-2014-PA/TC del veintiséis de enero de dos mil dieciséis, señaló lo siguiente:

“9. (...) el derecho al debido proceso incluye, como contenido, el derecho a obtener de los órganos jurisdiccionales una respuesta razonada, motivada, fundada en derecho y congruente con las pretensiones oportunamente propuestas por las partes (derecho a la motivación de la resolución judicial). En la vía recursiva, la motivación congruente se manifiesta a través del principio tantum appellatum quantum devolutum que, según la STC 05901-2008-PA/TC, garantiza que el órgano jurisdiccional al resolver la impugnación solo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el recurso. Por ello, en las SSTC 00686-2007-PA/TC y 05085-2009-PA/TC, este Tribunal ha considerado que la motivación es incongruente cuando: a) el órgano jurisdiccional se pronuncia sobre agravios que no fueron alegados en el medio impugnatorio; y b) el órgano jurisdiccional omite pronunciarse sobre agravios que fueron propuestos en el medio impugnatorio”.

3.3.- De este modo, la observancia del principio de congruencia procesal en las resoluciones judiciales constituye un postulado de lógica formal por el cual el Juez debe decidir según las pretensiones deducidas en juicio y en armonía con la relación jurídica procesal establecida, **sin alterar ni modificar los aspectos esenciales de la materia controvertida, impidiéndosele fallar sobre puntos que no han sido objeto de litigio**; lo que en materia recursiva implica que no puede pronunciarse sobre agravios no expuestos en el recurso impugnatorio, debiendo pronunciarse solo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

respecto de aquellos que sí lo fueron, conforme al principio *tantum apellatum quantum devolutum*.

CUARTO.- Debida motivación y derecho de defensa:

La debida motivación de las resoluciones judiciales está íntimamente ligado al derecho de defensa, pues permite que las partes procesales puedan ejercitar adecuadamente éste derecho alegando, probando, impugnando y, en general, contradiciendo las razones que sustentan la decisión que vaya afectar su esfera jurídica; en relación a esto, el Tribunal Constitucional ha señalado que:

“La necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y, al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables. Mediante ella, por un lado, se garantiza que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes (artículos 45 y 138 de la Constitución) y, por otro, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa”⁶. (negritas añadidas)

Así, otro de los componentes esenciales que garantizan un debido proceso lo constituye el derecho de defensa, el mismo que: “...se proyecta como un principio de interdicción de ocasionarse indefensión y como un **principio de contradicción de los actos procesales que pudieran repercutir en la situación jurídica de algunas de las partes de un proceso** o de un tercero

⁶ STC N° 0896-2009-PHC/TC, expedida el 24 de mayo de 2010, fundamento jurídico 4.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

con interés.”⁷ (Negritas añadidas). Por consiguiente, resulta es indudable que el principio de bilateralidad y contradicción constituyen una exigencia ineludible vinculada a un proceso con las debidas garantías, siendo deber de los órganos jurisdiccionales generar las condiciones necesarias que garanticen su efectividad.

QUINTO.- Fines del proceso

De acuerdo a lo normado por el artículo III del del Título Preliminar del Código Procesal Civil, debe tenerse presente que el fin de todo proceso es resolver una controversia o eliminar una incertidumbre con relevancia jurídica, mediante una decisión justa que busque la verdad jurídica, debiendo respetarse durante el proceso el derecho de las partes a un debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. Dicha finalidad faculta al magistrado a actuar otorgando prioridad a la búsqueda de la verdad jurídica sobre los formalismos de nuestro ordenamiento, adecuando sus exigencias a lograr los fines del proceso.

Análisis del caso concreto

SEXTO.- Doña [REDACTED], a través de su recurso de casación, refiere que la decisión emitida por la Sala Superior infringe el principio de congruencia procesal al haberse pronunciado por una causal no invocada en la demanda, con lo cual se le habría causado indefensión, al no poder refutar lo que en el emplazamiento se ha manifestado como causal. Asimismo, cuestiona la valoración probatoria efectuada por la instancia de mérito para establecer la posesión que ejerce la actora respecto del inmueble

⁷ STC N.º 02098-2010-PA/TC, expedida el 22 de junio de 2011, fundamento jurídico 17.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

en controversia y la mala fe en la adquisición de su codemandada [REDACTED].

SÉTIMO.- Del escrito de demanda se advierte que doña [REDACTED] planteó como pretensión principal que se declare la nulidad del contrato de compraventa de acciones y derechos de bien inmueble, contenido en la escritura pública de fecha nueve de mayo de dos mil trece, por el cual [REDACTED] transfirió a favor de [REDACTED] el 50% de las acciones y derechos del inmueble signado como Lote 21, manzana F13, Sector 4 o Fraternidad, Asentamiento humano [REDACTED], distrito del Callao, provincia Constitucional Callao, e inscrito en la Partida Registral N.º PO111187 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; invocando expresamente la causal de nulidad de simulación absoluta contemplada en el inciso 5 del artículo 219 del Código Civil.

No obstante ello, de los fundamentos de hecho de la demanda –*causa petendi*– fluye que uno de sus argumentos centrales estuvo referido a la **mala fe** con la que habría actuado [REDACTED] y su codemandada, al haber celebrado la cuestionada compraventa a sabiendas de que dicho porcentaje de acciones y derechos, correspondiente a un área de 36 metros cuadrados perfectamente delimitado con los linderos y medidas perimétricas que se especifican en dicho contrato, había sido transferido con anterioridad, con fecha nueve de julio de mil novecientos noventa y nueve, por doña [REDACTED] a favor del señor [REDACTED]; ello se advierte del tercer fundamento de su demanda, en el que la actora señala que: *“las demandas –demandadas- (sic.) tienen pleno conocimiento de este hecho, ya que como lo he manifestado el contrato de compra venta celebrado por la parte demandada María Serrano Valenzuela*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

con [REDACTED] se celebró en el año 1999, lo que demuestra que se tenía conocimiento de este hecho y que mi persona había adquirido el 50% de los derechos y acciones sobre el inmueble materia de *Litis*, y en la posesión que vengo ejerciendo en el inmueble adquirido por mi persona con todas las de la ley”; ello evidencia que el fundamento central de la demandante, expresado en la demanda, es que las demandadas conocían de su adquisición y que ésta se había realizado el 25 de noviembre de 2002, y que conocían también que mantenía la posesión del inmueble sub *litis*, desde dicho momento hasta la actualidad. En ese sentido, invoca la jurisprudencia que establece que es ilícito el acto jurídico contrario a las buenas costumbres y habrá fin ilícito cuando respetándose aparentemente la forma del acto jurídico se evidencia la intención de conseguir un efecto prohibido por la ley; asimismo, entre los fundamentos jurídicos de su pretensión invoca el artículo 140, incisos 3 y 4, del Código Civil, referidos a los elementos esenciales del acto jurídico, específicamente al fin lícito y la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

De otro lado, la actora sostiene que la codemandada [REDACTED] no tenía la solvencia necesaria para la adquisición del inmueble sub *litis*, siendo este otro de los argumentos medulares para sustentar la nulidad de la compraventa en cuestión.

OCTAVO.- Como puede observarse, a partir de los fundamentos fácticos y jurídicos de la demanda se sugiere la configuración de otras causales de nulidad, tales como las de fin lícito y la contravención de las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres, las cuales afectarían el negocio jurídico en cuestión; no obstante ello, la idea de ilicitud o de ser contrario al ordenamiento jurídico se encuentra ya implícita dentro de los presupuestos que configuran un acto jurídico simulado. De ahí que, en el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

caso concreto, y contrariamente a lo alegado por la casacionista, no se advierte la existencia de un vicio de incongruencia por exceso en el pronunciamiento de la Sala Superior, ni menos se ha generado indefensión a la recurrente, el cual se produce cuando el órgano jurisdiccional concede algo o aborda un tema no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada por las partes; verificándose, por el contrario que dicho pronunciamiento se ajusta a los términos en que fue planteada la demanda y que fueron reiterados en el recurso de apelación.

Asimismo, de los actuados se advierte que la recurrente fue debidamente emplazada en su domicilio real, conforme al cargo de notificación de fojas noventa y tres, con lo cual se aprecia que durante el desarrollo del proceso dicha parte ha tenido la oportunidad de alegar y argumentar en torno a su posición, así como de contradecir y debatir la de su contraparte; no lo hizo y dejó incontestada la demanda; no siendo atribuible al órgano jurisdiccional su situación de rebeldía declarada mediante resolución número cuatro de fojas ciento trece, omitiendo presentar la propuesta de puntos controvertidos, dispuesta en dicha resolución por el *A quo*; descartándose de este modo que se le haya dejado en situación de indefensión.

Estando a lo anterior, resultaría inficioso declarar la nulidad de la sentencia de vista por haberse aplicado la causal del inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, pues, como se ha indicado precedentemente, el análisis efectuado por la Sala Superior respecto a la ausencia de buena fe en las intervinientes de la compraventa cuestionada y la contravención a la buena moral –*bonos mores*–, lo que implica afectación de las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres, al existir la intención de conseguir un efecto prohibido por la Ley, expresadas en el cuarto párrafo del punto 4 de la demanda –no contradicha por las demandadas– forma parte o es un



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

contenido implícito de uno de los elementos que configuran la simulación del acto jurídico, como es la finalidad de engañar a terceros.

Ello es así en la medida que a través del propósito de engaño la jurisprudencia ha vinculado normalmente la simulación de un contrato con la ilicitud del fin⁸, lo cual responde a la necesidad de que el fin o la causa de dicho negocio o acto sea merecedor de protección jurídica, es decir, cuando no sea contrario a normas imperativas, al orden público y las buenas costumbres; en caso contrario, los efectos queridos y producidos no tendrán el amparo del ordenamiento jurídico⁹.

Por tanto, debe desestimarse la causal procesal denunciada e ingresar al análisis de la causal material a fin de emitir un pronunciamiento de fondo que procure una solución definitiva al conflicto suscitado, lo cual forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela judicial efectiva.

Nulidad del acto jurídico por simulación absoluta

NOVENO.- La causal de nulidad del acto jurídico por simulación absoluta se encuentra regulada en los artículos 219, inciso 5, y 190 del Código Civil. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia de la República, en la sentencia del Quinto Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N.º 3189-2012 Lima Norte, estableció lo siguiente:

“152. Es pertinente referir que ‘(...) la simulación no consiste sino en un caso de discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna, realizada de común acuerdo entre las partes

⁸ Casación N.º 1128- 97, así también Casación N.º 741-2003, Casación N.º 3481-2018- Arequipa, y Casación N.º 3713-2021-San Martín.

⁹ Morales, R. (2011). *Patologías y remedios del contrato*. Lima: Jurista Editores. (p. 225-226).



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

contratantes, a través del acuerdo simulatorio, con el fin de engañar a terceros (...). De esta manera lo que se produce en el caso de la simulación absoluta es la proscripción con relación a que las partes utilicen el ordenamiento jurídico para afectar los intereses de terceros; toda vez que no tienen la menor intención de celebrar ningún estatuto negocial para buscar los efectos del ordenamiento jurídico”.

De esta forma, ha quedado establecido a nivel jurisprudencial que para la configuración de un acto simulado se requiere de la existencia de tres elementos o presupuestos, siendo estos: i) la disconformidad entre la voluntad real y la declarada; ii) concierto entre las partes para producir el acto simulado, y iii) el **propósito de engaño**.

DÉCIMO.- Para probar la simulación, en principio, puede acudir a cualquiera de los medios de prueba contemplados en el Código Procesal Civil; sin embargo, ante la dificultad de probanza que conllevan este tipo de pretensiones, ya que normalmente las partes realizarán todas las actividades necesarias para eliminar cualquier rastro o evidencia de sus verdaderas voluntades, la prueba indiciaria cobra particular relevancia para efectos de la prueba de la simulación.

En tal contexto, el Código Procesal Civil reconoce expresamente como un sucedáneo de los medios probatorios al indicio, estableciendo en su artículo 276 lo siguiente: “El acto, circunstancia o signo suficientemente acreditados a través de los medios probatorios, adquieren significación en su conjunto cuando conducen al Juez a la certeza en torno a un hecho desconocido relacionado con la controversia”. En ese sentido, se ha señalado que: “*Indicio es el rastro, vestigio, huella, circunstancia debidamente acreditado,*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

susceptible de llevar por la inferencia, al conocimiento de otro hecho desconocido.”¹⁰ Así también, se ha señalado que: “En el fondo solo son dos métodos de prueba interdependientes, pues (a) los indicios se derivan de los resultados alcanzados con las pruebas “directas”, esto es, los documentos, las declaraciones de testigos, etc., y (b) los resultados probatorios los valora el juez en función de sus propios juicios deductivos e inductivos, por lo que no es del todo correcta la distinción entre prueba directa e indirecta.”¹¹

DÉCIMO PRIMERO.- Así pues, de la valoración probatoria efectuada por las instancias de mérito se advierte la existencia de suficientes indicios reveladores de la falta de voluntad real para la celebración del negocio jurídico cuestionado, consistente en el contrato de compraventa de bien inmueble contenido en la escritura pública de fecha nueve de mayo de dos mil trece, celebrado aparentemente por [REDACTED] y [REDACTED]. Estos indicios consisten en el hecho de que no se haya efectivizado la entrega del inmueble a favor de doña [REDACTED], puesto que las instancias de mérito (ver el numeral 3.4 de los fundamentos de la sentencia de vista) han determinado que la posesión del inmueble *sub litis* la ejerce la parte actora desde el momento en que lo adquirió, llegando a esta conclusión la Sala Superior a partir del contenido del acto de compra venta, materia de nulidad en este proceso, señalando que “en el Testimonio de Escritura Pública de compraventa celebrada por ellas el 09 de mayo de 2013, la misma demandada [REDACTED] ha manifestado que vivía en ese domicilio (ver folio 81)”, lo que evidencia que las codemandadas tenían el mismo domicilio, el cual corresponde la parte del inmueble *sub Litis* no transferido, siendo el mismo

¹⁰ Ledesma Narváez, Marianella. *Comentarios al Código Procesal Civil*, 4º ed., Gaceta Jurídica, Lima, 2012, tomo I, p. 589.

¹¹ Picó, J. (2017). *Los indicios en la prueba de la simulación contractual*. [versión electrónica]. InDret (3). <https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1328.pdf>



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que fue consignado en el referido Testimonio de escritura pública del nueve de mayo de dos mil trece, así como los recibos de Edelnor y Sedapal de fojas 33, 71, 74 y 76, los cuales reflejan un consumo histórico de varios años (2009 a 2013), y la declaración jurada de autoavalúo de fojas trece a quince, lo cual evidencia que al momento de la adquisición de la codemandada, el inmueble estaba a nombre de la demandante y no de la vendedora [REDACTED]; así como las relaciones familiares existentes entre las intervinientes, ya que la actora ha señalado que se trataría de una relación abuela materna y nieta (fojas trecientos treinta y tres); entre otros.

Lo anterior permite concluir, conforme lo ha determinado la Sala Superior, que las codemandadas llevaron adelante la celebración del acto jurídico cuestionado con la finalidad de perjudicar el derecho de propiedad de la actora, puesto que la vendedora doña [REDACTED] no tenía habilitado derecho alguno para disponer del inmueble al encontrarse demostrado que no era su titular, ya que lo había transferido con anterioridad a favor de don [REDACTED], mediante contrato privado con firmas legalizadas de fecha nueve de julio de mil novecientos noventa y nueve, quien a su vez lo transfirió a favor de la actora mediante documento privado con firmas legalizadas con fecha veinticinco de noviembre de dos mil dos; tales fundamentos fácticos y jurídicos, expresados íntegramente por la demandante, en la demanda y a lo largo del proceso, podrían subsumirse en el supuesto de nulidad de acto jurídico alegado en la demanda; no obstante, el Superior Colegiado en la sentencia de vista, al subsumir tales hechos al supuesto previsto en el inciso 8 del artículo 219 del código civil, no ha afectado, en este caso en particular, como ya se ha indicado líneas arriba, los derechos de la recurrente –referidos al principio de congruencia procesal y al de indefensión-.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

La buena fe diligencia

DÉCIMO SEGUNDO.- De otro lado, tenemos que este ánimo de perjudicar la propiedad de la actora ha sido objeto de análisis por parte de la Sala Superior, concluyendo a partir de una valoración conjunta y razonada de los medios de prueba aportados al proceso, que la compradora demandada conocía de la inexactitud del registro, por lo que carecía de la buena fe alegada. Siendo necesario puntualizar que para efectos de alcanzar la protección de la fe pública registral contenida en el artículo 2014 del Código Civil, se requiere que el adquirente haya procedido de buena fe, la cual no debe ser entendida en un sentido subjetivo como el mero estado psicológico de ignorancia o falsa creencia, sino que debe entenderse en un sentido objetivo, esto es, con observancia de ciertos deberes de diligencia, es decir, como la exigencia de una conducta acorde a los parámetros socialmente aceptados.

En esa línea, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, ha señalado en reiteradas oportunidades que en el caso de la transferencia de inmuebles, la buena fe no solo se acredita con verificar los antecedentes registrales, sino que se exige, además, un comportamiento diligente que impone la necesidad de que el adquirente agote los mecanismos tendientes a indagar sobre la situación real del inmueble, sobre todo indagar si el transferente estaba habilitado jurídicamente para disponer del derecho; así por ejemplo se ha sostenido que: ***“...con un mínimo de diligencia tales compradores hubieran podido constatar que el bien que pretendían adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios, por tanto queda claro que 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***



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*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...*¹² (negritas añadidas).

De acuerdo a lo precedentemente expuesto, se concluye que la Sala de mérito, sobre la base de la prueba actuada y los hechos debidamente acreditados en el proceso, ha concluido correctamente que la compradora demandada tenía conocimiento de que la demandante era la poseedora del inmueble *sub litis*, así como el título que ostentaba (propietaria); por lo que el principio de la buena fe registral, *invocada por la demandada recurrente en el segundo párrafo del punto 8 de su recurso de casación*, esto es, la buena fe prevista en el artículo 2014 del Código Civil, no la ampara; demostrándose de este modo que su accionar, al intentar vender como propio lo que es ajeno, determina la causa ilícita del negocio cuestionado al resultar contrario a las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres, incurriendo de igual modo en la causal de nulidad establecida por la Sala Superior.

DÉCIMO TERCERO.- De acuerdo a lo precedentemente expuesto, se concluye que la sentencia de vista explica y desarrolla suficientemente las razones que sustentan su decisión, acerca de la no aplicación del principio de fe pública registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil a favor de las codemandadas, basado esencialmente en la valoración de los medios de prueba que acreditan la posesión que detentaba la demandante a título de propietaria al tiempo de la celebración del acto jurídico en cuestión, lo cual evidencia que las codemandadas conocían o al menos estaban en la posición razonable de conocer la inexactitud del registro, pues la transferente ya no era titular del inmueble *sub litis* como aparecía en el mismo, por lo que

¹² Casación N.º 3098-2011-Lima, véase también Casación N.º 1430-2016-Lima y Casación N.º 11620-2016-Junín.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1805-2019
CALLAO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

no podía disponer de un inmueble que ya no le pertenecía; en tanto que la propiedad no puede tener un origen que vulnere la buena fe y las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres, descartándose de este modo que la sentencia de vista incurra en infracción normativa del inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, deviniendo en **infundado** el recurso de casación presentado.

VI. DECISIÓN:

Por estos fundamentos, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por [REDACTED]; **en consecuencia, NO CASARON** la sentencia de vista emitida por Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, mediante resolución número veinticinco de fecha veintiocho de setiembre de dos mil dieciocho, obrante de fojas doscientos noventa y tres a doscientos noventa y ocho; en los seguidos por [REDACTED] sobre nulidad de acto jurídico. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”; y, *los devolvieron*. Notifíquese. Interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo **Lama More.**

S.S.

**LAMA MORE
ARIAS LAZARTE
BUSTAMANTE OYAGUE
DE LA BARRA BARRERA
ZAMALLOA CAMPERO**

Mmc