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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SUMILLA: *"No pueden orientarse las alegaciones que se plantean en casación a que se modifique los hechos, así como adecuar la aplicación de normas materiales a hechos que los recurrentes consideran probados, lo que importa una revisión de la prueba y del aspecto fáctico del proceso, por cuanto no sólo resulta ajeno al debate en Sede Casatoria, sino que es contrario a la finalidad del Recurso, circunscrita a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República".*

Lima, veintidós de agosto
de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil treinta y cuatro – dos mil quince en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, procede a emitir la siguiente sentencia: -----

I.- MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del Recurso de Casación corriente de fojas quinientos treinta y uno a quinientos cuarenta y dos, interpuesto por Enrique Benito Miranda Muñoz y Mary Julia Sánchez Chacón contra la Sentencia de Vista contenida en la resolución número ocho de fecha veinticinco de junio de dos mil quince, obrante de fojas quinientos a quinientos once, expedida por la Sala Especializada en lo Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que revoca la sentencia apelada de primera instancia inserta en la resolución número veintisiete de fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, corriente de fojas trescientos treinta y siete a trescientos cuarenta y dos, que declaró fundada en parte la demanda, y reformando la recurrida declara infundada la incoada en todos sus extremos. -----

II.- ANTECEDENTES DEL PROCESO: -----

2.1.- Demanda: -----

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

El dieciséis de mayo de dos mil siete mediante escrito corriente de fojas veinticuatro a treinta y cuatro, Enrique Benito Miranda Muñoz y Mary Julia Sánchez Chacón interponen demanda de Nulidad de Acto Jurídico a efectos que como pretensión principal se declare la nulidad e insubsistencia de la transferencia de dominio total por declaración de heredera solicitada el veintiséis de julio de dos mil seis por la demandada Ysabel Vargas Guzmán, sobre el terreno de ciento sesenta metros cuadrados (160 m²) ubicado en la Manzana 4, Lote 15, Pueblo Joven Pamplona Alta, Distrito de San Juan de Miraflores, cuando sólo le correspondían setenta y dos metros cuadrados (72 m²), ya que los ochenta y ocho metros cuadrados (88 m²) restantes son de su propiedad, adquirido mediante contrato privado de compra venta de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro de doña Ana Guzmán Contreras viuda de Vargas; como primera pretensión subordinada, la nulidad del contrato de compraventa celebrada entre los demandados ,al haber incluido dentro de los ciento sesenta metros (160 m²) del inmueble sub *litis* los ochenta y ocho metros cuadrados (88 m²) de su propiedad; y, también subordinadamente, la nulidad de la inscripción del Asiento número 00003 de la Ficha P03051624, Zona Registral número IX – Sede Lima. Exponen como fundamentos de su petitorio lo siguiente: **i)** Los recurrentes adquirieron mediante contrato privado de compraventa de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, ochenta y ocho metros cuadrados (88 m²) del terreno que tiene un área total de ciento sesenta (160 m²), ubicado en la Manzana 4, Lote 15, Pueblo Joven Pamplona Alta, Distrito de San Juan de Miraflores, por la suma de tres mil doscientos setenta y cinco dólares americanos (US\$ 3,275.00), de su anterior propietaria Ana Guzmán Contreras viuda de Vargas, en presencia de los cuatro hijos de ésta: Ysabel Vargas Guzmán, Medardo Vargas Guzmán, Zoila Elena Vargas Guzmán y Dotila Aurora Vargas Guzmán, según la cláusula novena del precitado contrato, en la que se consigna que se reserva a los nombrados hermanos la posesión

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

restante de setenta y dos metros cuadrados (72 m²), que correspondían a los ciento sesenta metros cuadrados (160 m²) dos iniciales; y, **ii**) Al fallecimiento de la vendedora, la demandada Ysabel Vargas Guzmán se hizo declarar como única heredera, inscribiendo dicha declaración ante los Registros Públicos y procedió a la venta de la totalidad del inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Alfredo Plasencia Sulca y María Tacora Rojas, quienes lo inscribieron a su nombre, a pesar de tener conocimiento que su madre había vendido ochenta y ocho metros cuadrados (88 m²), de modo que se ha vendido un bien que no es de su propiedad, actuando con mala fe. -----

2.2.- Contestación a la demanda por los codemandados María Tacora Rojas y Luis Alfredo Plasencia Sulca: -----

Mediante escrito obrante de fojas ochenta y dos a ochenta y cinco, ampliado de fojas ochenta y ocho a noventa, los precitados codemandados contestan la demanda señalando básicamente que: **i**) Al momento de la adquisición del inmueble la única propietaria inscrita en Registros Públicos era Ysabel Vargas Guzmán, quien tenía la posesión del bien, debiendo tenerse presente el Principio Fe Pública Registral; **ii**) Es extraño que habiendo adquirido el inmueble en mil novecientos noventa y cuatro no hayan tomado posesión ni pagado los impuestos ante la Municipalidad para que sean reconocidos como titulares; y, **iii**) Los recurrentes nunca tuvieron conocimiento de la existencia del contrato privado de compraventa que se exhibe en la demanda, encontrándose en posesión del inmueble. -----

2.3.- Por resolución número siete de fecha treinta y uno de julio de dos mil ocho, corriente a fojas ciento diez, se declara rebelde a la codemandada Ysabel Vargas Guzmán. -----

2.4.- Sentencia de Primera Instancia: -----

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Tramitada la causa de acuerdo a su naturaleza (*y previa una primera sentencia de fecha treinta de octubre de dos mil nueve, obrante de fojas ciento sesenta y cuatro a ciento setenta y uno, que fue declarada nula por Sentencia de Vista de fecha veintinueve de abril de dos mil once, corriente de fojas doscientos noventa y ocho a trescientos tres*), el Juez expidió la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número veintisiete de fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, obrante de fojas trescientos treinta y siete a trescientos cuarenta y dos, que declaró fundada en parte la demanda, nula la transferencia contenida en el Asiento número 00002 de la Partida número P03051624 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, por la causal de fin ilícito, ordena la cancelación del referido Asiento y nulo el Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha veintidós de junio de dos mil seis, el que sin embargo es inoponible a María Tacora Rojas y Luis Alfredo Plascencia Sulca, por lo que no corresponde declarar la cancelación del Asiento número C00003 de la citada Partida P03051624. Consideró para ello lo siguiente: **1)** De la copia certificada de la Minuta del Contrato de Compraventa de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, se advierte que los demandantes adquirieron de Ana Guzmán Contreras viuda de Vargas ochenta y ocho metros cuadrados (88 m²) del inmueble ubicado en la Manzana 4, Lote 15, Pamplona Alta, Distrito de San Juan de Miraflores, inscrito en la Partida P03051624 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. De otro lado, del Asiento número 00002 de la referida Partida se advierte que Ysabel Vargas Guzmán con fecha dieciocho de mayo de dos mil tres adquirió la titularidad del bien en calidad de heredera universal de la referida Ana Guzmán Contreras viuda de Vargas, quien a su vez el treinta de mayo de dos mil seis lo transfirió a los codemandados María Tacora Rojas y Luis Alfredo Plascencia Sulca, según el Asiento número 00003 de la antes citada Partida Registral; **2)** El accionar de la codemandada Ysabel Vargas Guzmán, de obtener la transferencia en primer lugar a su favor y

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

posteriormente hacerla a favor de María Tacora Rojas y Luis Alfredo Plasencia Sulca respecto de acciones y derechos que no eran de su propiedad, por haberlos transferido precedentemente su causante a Enrique Benito Miranda Muñoz y Mary Julia Sánchez Chacón, constituye la venta de una cosa ajena que afecta de nulo al acto jurídico precitado por contener una finalidad ilícita; y, **3)** Si bien se concluye preliminarmente que el acto jurídico contenido en la Minuta elevada a Escritura Pública, concerniente a la compraventa del inmueble por Ysabel Vargas Guzmán a favor de María Tacora Rojas y Luis Alfredo Plasencia Sulca, es nulo por la causal de fin ilícito, la misma no le es oponible a los adquirentes, quienes mantienen su propiedad por haber adquirido de buena fe y a título oneroso, dado que la supuesta mala fe que se atribuye a los adquirentes implica que los mismos tuvieron conocimiento en forma anterior a su adquisición que el inmueble sub *litis* había sido previamente transferido a Enrique Benito Miranda Muñoz y Mary Julia Sánchez Chacon, situación que no ha sido acreditada en autos, por lo que carece de objeto ordenar la cancelación del Asiento número C0003 de la Partida Registral P03051624 de los Registros Públicos de Lima. -----

2.5.- Recurso de Apelación: -----

La resumida sentencia de primera instancia fue materia de Apelación por los codemandados María Tacora Rojas y Luis Alfredo Plasencia Sulca, en el extremo que declaró nulo el Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha veintidós de junio de dos mil seis, celebrado por Ysabel Vargas Guzmán y los recurrentes, por la causal de fin ilícito, según Recurso corriente de fojas trescientos ochenta y nueve a trescientos noventa y cuatro, en el que se expresa como agravios lo siguiente: **i)** La sentencia es contradictoria, porque de un lado afirma que los impugnantes han obrado de buena fe al adquirir la propiedad materia de *litis* y consiguientemente no corresponde anular la inscripción registral de dicha compra venta, y de otro

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

declara nulo el Contrato de Compraventa que celebraron con la codemandada, por estimar ilícito el fin perseguido; **ii)** La sentencia acoge el argumento de los demandantes según el cual la codemandada Ysabel Vargas Guzmán se ha hecho declarar única heredera de la causante Ana Guzmán Contreras Viuda de Vargas, excluyendo a sus hermanos, cuando no existe certeza que ellos tengan derechos adquiridos sobre el bien inmueble y sin tener en cuenta además que la declaratoria de herederos efectuada a favor de Ysabel Vargas Guzmán no tiene por qué dar lugar a la nulidad del Contrato de Compraventa celebrado por ella y los recurrentes; y, **iii)** La sentencia declara nulo un Contrato de Compra Venta no obstante estar acreditado que los impugnantes no tenían conocimiento que el bien *sub litis* hubiera sido vendido con anterioridad. -----

2.6.- Sentencia de Vista: -----

La Sala Superior expide la Sentencia de Vista contenida en la resolución número ocho de fecha veinticinco de junio de dos mil quince, corriente de fojas quinientos a quinientos once, que revoca la sentencia apelada que declara fundada en parte la demanda, y al reformar la recurrida en el extremo apelado declara infundada la demanda. Considera para asumir dicha posición que: **1)** Ha quedado probada la indebida conducta de la vendedora y la dolosa inexecución de sus obligaciones, como consta de la firma de Ysabel Vargas Guzmán estampada en el Contrato de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, quien durante la Audiencia de Pruebas ha reconocido la compraventa, sin actuarse prueba que determine que los compradores actuaron dolosamente y con conocimiento de la anterior transferencia hecha a favor de los demandantes; **2)** No es posible declarar la nulidad de la inscripción del Asiento número 000002 de la Partida Registral PO3051624 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, sin pronunciarse respecto al título de heredera de la demandada, además que conforme a los

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Principios de Tracto Sucesivo¹ e Impenetrabilidad, lo consignado en los asientos registrales requiere que los actos precedentes guarden compatibilidad y congruencia con los que le suceden y porque en el caso de autos el Asiento cuya nulidad se pretende ha precedido a sucesivos asientos registrales; **3)** Los hechos de este proceso encuadran en la previsión normativa descrita por el Artículo 1135° del Código Civil, concurriendo con derecho a obtener la entrega del bien los demandantes y la sociedad de gananciales codemandada, teniendo mejor derecho los segundos adquirentes y codemandados, porque lo hicieron actuando de buena fe e inscribieron en Registros Públicos la compraventa que celebraron, derecho que no puede ser enervado por el Contrato Privado que detentan los demandantes²; y, **4)** Incurre en error el Juez de la causa al calificar de nulo el Contrato de Compraventa celebrado entre Ysabel Vargas Guzmán y los demandados María Tacora Rojas y Luis Alfredo Plasencia Sulca, debido a que la transferente conocía que el bien había sido vendido por su madre y consecuentemente no era de su propiedad, pues no hay evidencia que los adquirentes hubieran tenido ánimo contrario a derecho al celebrar la compraventa. -----

III.- RECURSO DE CASACIÓN: -----

Los demandantes Enrique Benito Miranda Muñoz y Mary Julia Sánchez Chacón con fecha veinte de julio de dos mil quince interponen Recurso de Casación³ contra la Sentencia de Vista, siendo declarado procedente por este Tribunal Supremo mediante resolución de fecha veintisiete de enero de dos mil

¹ Siendo aplicable *mutatis mutandis* el criterio desarrollado por el Tribunal Registral en la Resolución N° 364-2000-ORLC/TR que señala que: “Para inscribir un contrato de compraventa en el que figura que los vendedores del bien tienen tal calidad por virtud de una cesión de posición contractual, esta deberá aparecer inscrita previamente en el Registro”.

² Se cita al respecto la Casación N° 951-2005-Sullana que señala: “La protección del adquirente de buena fe y a título oneroso que inscribe su derecho se justifica en la: a) buena fe de quien cree en la titularidad del que le transmite y b) negligencia del titular verdadero, quien al no cuidar que se inscriba su derecho, dio lugar a que se realice una transacción en la que él no intervino”.

³ Recurso obrante de folios 531 a 542.

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

dieciséis, obrante de fojas cincuenta y cuatro a cincuenta y seis del Cuaderno formado, por: **1) Infracción Normativa de los Artículos 221° y 374 in cisos 1) y 2) del Código Procesal Civil**, al haberse señalado que se ha afectado el derecho de los recurrentes, ya que se han desestimado los medios probatorios que adjuntó en apelación, esto es la Partida Registral con la que se acredita que María Tacora Rojas y Luis Alfredo Plascencia Sulca ya no son los propietarios de la totalidad del dominio, en razón que han transferido de manera dolosa el inmueble por un monto irrisorio; y, **2) Infracción Normativa de los Artículos V del Título Preliminar, 219° incisos 4) y 8), 220° y 1135° del Código Civil**, indicándose que no se ha tenido en cuenta que la nulidad puede ser solicitada por quien tenga interés o por el Ministerio Público, cuando ésta resulte manifiesta, además que la norma establece que cuando concurren varios acreedores con quienes el deudor se encuentra obligado, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título sea primeramente inscrito o cuyo título sea anterior, de fecha cierta más antigua, motivo por el cual se les está recortando su Derecho de Defensa. -----

IV.- ASUNTO JURÍDICO EN DEBATE: -----

En el caso particular, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sentencia de Vista impugnada infringe los Artículos 221° y 374° incisos 1) y 2) del Código Procesal Civil, para luego de ello determinar, en su caso, si se configura la infracción normativa de los Artículos V del Título Preliminar, 219° incisos 4) y 8), 220° y 1135° del Código Civil. --- -----

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- El Recurso de Casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo precisa el

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Artículo 384° del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto. -----

SEGUNDO.- Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del Recurso⁴, debiendo sustentarse el mismo en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso⁵, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo. -----

TERCERO.- La infracción procesal se configura cuando en el desarrollo de la causa no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han soslayado o alterado actos del procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano judicial deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en evidente quebrantamiento de la normatividad vigente y de los principios procesales o hasta fundamentales. -----

⁴ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

⁵ De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, página 222.

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

CUARTO.- En el presente caso, al haberse denunciado infracciones normativas de derecho material y procesal, corresponde absolverse en primer lugar las de naturaleza procesal, pues de ser estimada éstas y por su efecto de reenvío se imposibilitaría el pronunciamiento sobre la causal material. -----

QUINTO.- En el caso particular, y como se ha adelantado, se ha declarado procedente el Recurso de Casación por causal de Infracción normativa procesal de los Artículos 221° y 374° incisos 1) y 2) del Código Procesal Civil, alegándose que se han desestimado los medios probatorios que adjuntó en la absolución de agravios del Recurso de Apelación, que acreditarían que los demandados Luis Alfredo Plasencia Sulca y María Tacora Rojas ya no serían los propietarios de la totalidad del inmueble materia del acto jurídico sujeto a materia. -----

SEXTO.- Al respecto, de lo actuado en el proceso se aprecia que por resolución número cinco de fecha cuatro de mayo de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y siete, la Sala Superior admitió el medio probatorio ofrecido por los recurrentes según escrito corriente de fojas cuatrocientos cincuenta y dos a cuatrocientos cincuenta y seis, consistente en la Copia Literal Certificada de la Partida Registral P03051624 expedida el treinta y uno de marzo del mismo año por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, en aplicación de lo previsto por el Artículo 374° del Código Procesal Civil, por lo que no se ajusta a lo desarrollado en la causa la afirmación de haberse desestimado dicho medio probatorio, siendo ello distinto a su valoración por la respectiva instancia de mérito, por lo que en tal sentido la denuncia por infracción normativa de la precitada disposición no es amparable. -----

SÉPTIMO.- De otro lado, en relación a la infracción normativa del Artículo 221° del Código Procesal Civil, que regula la declaración asimilada, resulta

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

pertinente precisar que los recurrentes lo que pretenden es que se tenga por falso lo señalado por los demandados María Tacora Rojas y Luis Alfredo Plasencia Sulca cuando señalaron que al momento de adquirir la propiedad la propietaria registral era Ysabel Vargas Guzmán. Sobre dicho punto la Sala Superior considera que: “16. *Los codemandados adquirentes del bien Tacora Rojas y Plasencia Sulca no adquirieron la propiedad bajo la fe del registro, ni tienen calidad de terceros registrales como han sostenido en la defensa y concebido la apelada. Pues cuando celebraron la escritura pública con Ysabel Vargas Guzmán ella no figuraba como titular registral del bien. En efecto, aparece a fojas ocho y siguientes de estos autos, que con fecha seis de julio del dos mil seis fueron presentados a registros públicos dos títulos: el que dio lugar a inscripción de la sucesión intestada y la declaratoria de herederos a favor de Ysabel Vargas Guzmán y la escritura pública mediante la que Ysabel Vargas Guzmán transfirió mediante contrato de compraventa el bien en favor de los codemandados Tacora Rojas María y Plasencia Sulca Luis Alfredo. 17. Sin embargo, no se ha probado que hubieran adquirido el bien de mala fe; pues estando consignado en el asiento primero de la ficha registral del bien, presentado el diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y ocho, que la propiedad correspondía a Ana Guzmán Vda. de Vargas y habiendo ella fallecido el veintinueve de mayo de dos mil trece (fojas doce), compraron el bien de su hija y sucesora (...)*”. En ese contexto ese órgano de instancia determina como premisas fácticas que: **a)** Los codemandados adquirentes del bien María Tacora Rojas y Luis Alfredo Plasencia Sulca no adquirieron la propiedad bajo la fe del Registro ni tenían la calidad de terceros registrales, por no figurar Ysabel Vargas Guzmán como titular registral cuando se celebró la Escritura Pública de Compraventa de fecha veintidós de junio de dos mil seis, al haberse presentado dos títulos el seis de julio del mismo año ante los Registros Públicos (*Sucesión Intestada a favor de Ysabel Vargas Guzmán y Escritura Pública de Compraventa otorgada por esta última a favor de los citados codemandados*); y, **b)** No se ha acreditado que María Tacora Rojas y

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Luis Alfredo Plasencia Sulca hubieran adquirido el bien de mala fe, al estar consignado en el Asiento primero que la propiedad correspondía a Ana Guzmán viuda de Vargas y al haber fallecido ella el veintiocho de mayo de dos mil tres⁶ compraron el bien de su hija y sucesora. En tal sentido, de lo expuesto se colige que no se ha afectado el derecho de los recurrentes al no tenerse por ciertas las afirmaciones de los demandados (*respecto a que al momento de adquirir la propiedad la propietaria registral era Ysabel Vargas Guzmán*), sino por ciertas las afirmaciones de la parte demandante (*Ysabel Vargas Guzmán no figuraba como titular registral del bien al momento de la adquisición*), por ser ello lo que se desprende de las pruebas ofrecidas, admitidas y actuadas, por lo que tampoco se configura la infracción normativa de la disposición denunciada.

OCTAVO.- Al haberse desestimado la denuncia por infracciones normativas procesales, corresponde absolver la infracción normativa material. Sobre el particular, la recurrente denuncia la infracción normativa del Artículo 1135° del Código Civil (*que regula la concurrencia de acreedores en bien inmueble*), siendo pertinente precisar que en el caso que nos ocupa el tema en debate no sólo se circunscribió en determinar si la codemandada Ysabel Vargas Guzmán vendió el área de ciento sesenta metros cuadrados (160 m²) del inmueble sub *litis* que no era de su propiedad (*según Escritura Pública de fecha treinta de mayo de dos mil seis*), pues conocía que su madre había vendido ochenta y ocho metros cuadrados (88 m²) de tal área (*mediante Minuta de Compraventa de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro*), sino también en establecer si los codemandados Luis Alfredo Plasencia Sulca y María Tacora Rojas tenían conocimiento de la venta efectuada por la madre de Ysabel Vargas Guzmán. -----

NOVENO.- En efecto, conforme a lo previsto por el Artículo 1135° del Código Civil ante la concurrencia de iguales derechos reales sobre un mismo bien

⁶ La Sala Superior por error material dice “veintinueve de mayo del dos mil trece”.

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

inmueble, se prefiere a quien de buena fe ha inscrito en primer lugar su derecho en los Registros Públicos o, en defecto de inscripción, a aquel cuyo título sea de fecha anterior cuando la adquisición de las partes acreedoras derivan del mismo transferente. A ese respecto, la Sala Superior ha determinado que los codemandados Luis Alfredo Plasencia Sulca y María Tacora Rojas no adquirieron el bien de mala fe, sino que lo compraron de la hija y sucesora de Ana Guzmán viuda de Vargas, fallecida el veintiocho de mayo de dos mil tres, estando consignado en el Asiento primero de la Ficha Registral del inmueble que la propiedad correspondía a esta última (*diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y ocho*), e inscribieron en Registros Públicos la compraventa. En ese contexto, las alegaciones que plantean los recurrentes en casación se encuentran orientadas a que se modifiquen los hechos (*en base a los cuales la Sala de mérito ha determinado que si bien es cierto ha quedado probada la indebida conducta de la vendedora, no se ha acreditado que los compradores actuaron dolosamente y con conocimiento de la anterior transferencia de parte del bien efectuada a favor de los demandantes*), aspecto que no sólo resulta ajeno al debate en Sede Casatoria, al no tener esta Sala Suprema la calidad de instancia de mérito, sino que es contrario a la finalidad del Recurso, circunscrita a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, desestimándose por tanto la infracción normativa bajo examen. -----

DÉCIMO.- Igual desestimación merece la denuncia por infracción normativa de los Artículos V del Título Preliminar (*regula la causal de nulidad del acto jurídico cuando es contrario al orden público o a las buenas costumbres*), 219° incisos 4) y 8) (*prevé las causales de nulidad del acto jurídico cuando su fin sea ilícito o cuando es contrario al orden público o a las buenas costumbres*) y 220° del Código Civil (*disciplina la nulidad de oficio del acto jurídico cuando resulta manifiesta*). Efectivamente, en el caso de autos no se vislumbra cómo la

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

aplicación de tales disposiciones tenga incidencia en fallo cuestionado, cuando la actividad probatoria se encontraba dirigida a demostrar que los codemandados Luis Alfredo Plasencia Sulca y María Tacora Rojas actuaron de mala fe y con conocimiento de la transferencia efectuada a los demandantes, lo que no ha sido acreditado en sede de instancia, según se consigna en el punto séptimo de la Sentencia de Vista: *“(...) No se ha realizado prueba que determine que los compradores actuaron dolosamente y con conocimiento de la anterior transferencia de parte del bien hecha a favor de los demandantes, pues la carta notarial de fojas diecinueve que remitieron los actores a los demandados haciendo de conocimiento la existencia de la compraventa del año noventa y cuatro está datada el once de diciembre del dos mil seis -seis meses después- de que los demandados celebraron la escritura pública de compraventa del bien (...)”*, coligiéndose también aquí que lo realmente perseguido es adecuar la aplicación de esas disposiciones materiales a hechos que los recurrentes consideran probados, lo que importa una revisión de la prueba y del aspecto fáctico del proceso, que no corresponde en casación, por no constituir este Tribunal Supremo instancia de mérito, como se ha precisado precedentemente, desestimándose por ende la infracción normativa de las precitadas disposiciones. -----

Por los fundamentos expuestos y de acuerdo a lo regulado además por el Artículo 397° del Código Procesal Civil, declararon : **INFUNDADO** el Recurso de Casación interpuesto por Enrique Benito Miranda Muñoz y Mary Julia Sánchez Chacón, en consecuencia **NO CASARON** la Sentencia de Vista contenida en la resolución número ocho de fecha veinticinco de junio de dos mil quince, obrante de fojas quinientos a quinientos once, expedida por la Sala Especializada en lo Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que revoca la sentencia apelada de primera instancia inserta en la resolución número veintisiete de fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, corriente de fojas trescientos treinta y siete a trescientos cuarenta y dos, que

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

**CASACIÓN 3034-2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

declaró fundada en parte la demanda, y reformando la recurrida declara infundada la incoada en todos sus extremos; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Enrique Benito Miranda Muñoz y otra con Luis Alfredo Plasencia Sulca y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico; y *los devolvieron*. Integran esta Sala los Jueces Supremos Señores Calderón Puertas y De La Barra Barrera por licencia de los Jueces Supremos Señores Mendoza Ramírez y Cabello Matamala. Ponente Señor Yaya Zumaeta, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

MIRANDA MOLINA

CALDERÓN PUERTAS

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA