

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL
PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



INFORME SOBRE LA CASACIÓN No. 4323-2016-MOQUEGUA EMITIDA POR LA
SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LIMA: NULIDAD DE
ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar por el título de Abogada que
presenta:

Alejandra Estensoro Baella

ASESOR:

Guillermo Jose Arribas Irazola

Lima, 2022

RESUMEN

El objetivo general del presente informe es analizar si la Corte Suprema pudo o no advertir la realización e intención del fraude inmobiliario desde una perspectiva civil y si aplicó de manera adecuada las normas relativas a la nulidad de actos jurídicos y buena fe pública registral recogidas en los artículos 219 y 2014 del Código Civil, siendo el problema jurídico central del presente informe determinar si son nulos los actos jurídicos celebrados con la finalidad de defraudar al propietario de un bien y despojarlo del mismo, sin su intervención. Para lo anterior, se han analizado los argumentos de la Corte Suprema y se han contrastado con posiciones doctrinarias respecto a la interpretación de los artículos 219 y 2014 del Código Civil.

Si bien la Corte Suprema administró justicia con la sentencia casatoria, al declararse nulo el acto jurídico, no interpretó de manera adecuada la causal de nulidad de finalidad ilícita e imposibilidad jurídica y, además, omitió invocar y desarrollar la causal de nulidad respecto a los actos que contravienen el orden público.

Palabras clave: nulidad de acto jurídico, fe pública registral.



ÍNDICE ANALÍTICO

1	INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN	4
2	HECHOS RELEVANTES DEL CASO	6
2.1	Descripción de los hechos anteriores al proceso que da a lugar a la Casación No. 4323-2016-MOQUEGUA	6
2.2	Descripción de los hechos procesales que dan a lugar a la Casación No. 4323-2016-MOQUEGUA	9
3	ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE CADA UNO DE LOS PROBLEMAS DE LA RESOLUCIÓN	15
3.1	PROBLEMA JURÍDICO PRINCIPAL: ¿La Corte Suprema ha interpretado de manera adecuada, por un lado, las causales de imposibilidad jurídica y fin ilícito establecidas en el artículo 219 del Código Civil y, por otro, el artículo 2014 del Código Civil sobre la buena fe registral; para determinar que el acto jurídico celebrado entre los Demandados es nulo?	15
3.2	PRIMER PROBLEMA JURÍDICO SECUNDARIO: ¿Puede ser tercero adquirente de buena fe aquel que ha sido parte de un acto jurídico nulo?	28
3.3	SEGUNDO PROBLEMA JURÍDICO SECUNDARIO: ¿Correspondía calificar a Juan Quispe y Aurora Vilca como poseedores precarios?	30
4	CONCLUSIONES	36
5	BIBLIOGRAFÍA	37

1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN

Los fraudes inmobiliarios son más comunes de lo que nos gustaría admitir en Perú. El Instituto **Nacional de Estadística e Informática (“INEI”)** ha indicado que “la estafa inmobiliaria es uno de los delitos más frecuentes en nuestro país y el que más se ha incrementado en los últimos años”¹. Por ello es usual encontrarnos con noticias recurrentes sobre las nuevas modalidades de fraudes inmobiliarios o sobre nuevas mafias - organizaciones criminales- que han despojado o buscado despojar a propietarios de sus inmuebles². Éstos utilizando, en su mayoría, figuras legales legítimas con las cuales consiguen un efecto prohibido por el ordenamiento jurídico: que el propietario pierda su propiedad, sin su intervención.

Con la finalidad de proteger los derechos de los propietarios, a nivel nacional, se vienen implementando una serie de cambios normativos con el propósito de evitar que ocurran fraudes inmobiliarios. Por ejemplo, la Ley No. 30313 - Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación, y herramientas que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - ha puesto a disposición de los ciudadanos herramientas tales como: la inmovilización temporal de partidas en el registro de predios, la alerta registral, lectores biométricos de huella dactilar, entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante señalar que gran parte de los fraudes inmobiliarios se consolidan a nivel registral, ya que el mismo puede darle protección jurídica al acto ilícito gracias al principio de buena fe pública registral.

En el presente informe se analizará la Casación No. 4323-2016-MOQUEGUA (la “Casación”) que se enmarca en esta discusión, y por tanto ofrece un ejemplo interesante y relevante al contexto previamente descrito.

En resumen, la Casación bajo análisis trata sobre dos hermanos que adquirieron la propiedad de un inmueble, comprándoselo a su padre mediante un contrato privado, sin elevarlo a escritura pública y sin inscribir su derecho en registros públicos. Cuando muere su padre, la madre de los medios hermanos de los propietarios logra que se declaren como herederos únicamente a sus hijos (excluyendo a los propietarios), para luego obtener una autorización de venta de bien de menores de edad, y vender así el inmueble a unos supuestos terceros de buena fe: Juan Quispe y Aurora Flores. De esta manera, pretenden despojar a los legítimos propietarios de su propiedad, lo cual genera una demanda de Nulidad de acto jurídico y

¹ DIARIO LA REPÚBLICA.

La República: Aprende cómo evitar las 5 estafas inmobiliarias más comunes. Consulta: 13 de mayo de 2022.
<https://larepublica.pe/economia/1440049-aprende-evitar-5-estafas-inmobiliarias-comunes/>

² Las formas o estrategias para estafar o buscar despojar a los propietarios de sus inmuebles en el Perú son muchas, sin embargo, uno de los casos más recientes y sonados es el caso Orellana: (<https://gestion.pe/peru/politica/caso-orellana-fiscalia-pide-35-anos-carcel-rodolfo-orellana-acusado-lavado-activos-nndc-260470-noticia/>)

reivindicación interpuesta por Edwin Ower Mendoza Manchego Vargas y Eusebia Soledad Mendoza Manchego en contra de Julia Nelly Pomareda Olivera, Juan Quispe Ccasllisana y Aurora Flores Vilca.

El presente caso es relevante, desde de un análisis civil ya que, es un caso en el que se han utilizado distintas figuras legales civiles con una finalidad ilícita: despojar a los propietarios de su inmueble sin su intervención.

Resulta interesante analizar si la Corte Suprema pudo o no advertir la realización e intención del fraude desde una perspectiva civil y si aplicó de manera adecuada las normas relativas a la nulidad de actos jurídicos y buena fe pública registral recogidas en los artículos 219 y 2014 del Código Civil, siendo el problema jurídico central del presente informe determinar si son nulos los actos jurídicos celebrados con la finalidad de defraudar al propietario de un bien y despojarlo del mismo.

En ese sentido, este informe se divide en tres secciones. En la primera expondré los hechos relevantes del caso, incluyendo los aspectos procesales expuestos en las sentencias y Casación del proceso. En la segunda sección desarrollaré el análisis de los problemas jurídicos en los cuales se criticará, de ser el caso, los argumentos utilizados por la Corte Suprema respecto a porqué han considerado que el acto jurídico materia de presente informe es nulo, así como los argumentos utilizados respecto a la buena fe pública registral para justificar la nulidad y, si corresponde o no calificar de precario a aquel que inscribió su derecho de propiedad de manera fraudulenta. Siendo los problemas jurídicos por analizar, los siguientes:

- (i) ¿La Corte Suprema ha interpretado de manera adecuada, por un lado, las causales de imposibilidad jurídica y fin ilícito establecidas en el artículo 219 del Código Civil y, por otro, el artículo 2014 del Código Civil sobre la buena fe registral; para determinar que el acto jurídico celebrado entre los Demandados es nulo?
- (ii) ¿Puede ser tercero adquirente de buena fe aquel que ha sido parte de un acto jurídico nulo?
- (iii) ¿Correspondía calificar a Juan Quispe y Aurora Vilca como poseedores precarios?

Finalmente, en la tercera sección se desarrollarán las conclusiones arribadas luego de analizar los problemas jurídicos y el caso concreto.

2. HECHOS RELEVANTES DEL CASO

La presente sección se dividirá en dos subsecciones, la primera de ellas abarcará los hechos relevantes al caso anteriores al inicio del proceso que da a lugar a la Casación, y la segunda subsección abarcará los hechos procesales que generan la Casación materia del presente informe.

2.1 Descripción de los hechos anteriores al proceso que da a lugar a la Casación No. 4323-2016-MOQUEGUA

En la presente sección desarrollaré la descripción de los hechos del caso junto con hechos complementarios que han sido relevantes para el desarrollo del proceso que concluyó en la Casación. Dentro de estos hechos complementarios se verá que existieron a su vez, distintos procesos judiciales que, si bien no son analizados en detalle en el presente informe, se mencionan porque son utilizados y mencionados en la Casación.

2.1.1 Descripción de los hechos del caso y hechos complementarios

Con fecha 21 de octubre de 1983, mediante contrato privado de compraventa, Hugo Mendoza vendió el predio de su propiedad ubicado en la Avenida Balta No. 620, Provincia y Departamento de Moquegua, debidamente inscrito en la partida registral No. 11001602 del registro de propiedad inmueble **de Moquegua (en adelante, el “Inmueble”)** a dos de sus hijos; Edwin Ower Mendoza Manchego Vargas (**“Edwin Mendoza”**) y Eusebia Soledad Mendoza Manchego (**“Eusebia Mendoza”**), hijos nacidos dentro de su matrimonio con Dianira Manchego. Este contrato no se elevó a escritura pública.

Hugo Mendoza tuvo luego un segundo compromiso con Julia Nelly Pomareda Olivera (**“Julia Pomareda”**), con la cual tuvo tres hijos; Jimmy Augusto Mendoza Pomareda, Cristian Martín Mendoza Pomareda y Roy Tito Mendoza Pomareda (**los “Tres Menores Hijos”**).

2.1.2 Proceso de otorgamiento de escritura pública

Luego de transcurridos diez años de la compraventa celebrada entre Hugo, Edwin y Eusebia Mendoza, con fecha 21 de octubre de 1993, Edwin Mendoza y Eusebia Mendoza (en adelante, de manera conjunta **los “Demandantes”**) interpusieron una demanda de Otorgamiento de Escritura Pública con la finalidad que (i) se otorgue la escritura pública de compraventa a razón del contrato privado de compraventa de bien inmueble de fecha 21 de octubre de 1983 que celebraron con su padre y (ii) que quede inscrito su derecho de propiedad en la partida registral del Inmueble. Cabe señalar que en dicho proceso actuó como curadora procesal de Hugo Mendoza, su conviviente y madre de sus Tres Menores Hijos; Julia Pomareda; es decir que conocía de este proceso.

Ahora bien, según la información que se desprende de la sentencia de Casación, desde que los Demandantes adquirieron el Inmueble, le dieron distintos usos a este. Por ejemplo, durante un periodo de tiempo (el cual no se determina) se instaló en el Inmueble el Comité del Partido

Popular Cristiano. Por otro lado, en más de una ocasión los Demandantes dieron en arrendamiento el Inmueble, mediante contratos privados con firmas legalizadas ante Notario.

Además, y tomando como cierto los hechos que se han señalado en la Casación, mientras se llevaba a cabo el proceso de otorgamiento de escritura pública previamente mencionado y seguido por los Demandantes, falleció Hugo Mendoza, dejando en vida a sus cinco hijos y, a Julia Pomareda y sus Tres Menores Hijos en posesión del Inmueble.

2.1.3 Proceso declaración de sucesión intestada

Aprovechándose de dicha situación, y habiendo tomado conocimiento que los esposos Juan Quispe Ccasllisana ("Juan Quispe") y Aurora Flores Vilca ("Aurora Flores") tenían el interés de adquirir el Inmueble (estos últimos habían manifestado su voluntad de adquisición a los Demandantes, la cual fue rechazada, de acuerdo a lo señalado por tres distintos testigos), Julia Pomareda interpuso demanda de sucesión intestada del causante Hugo Mendoza ante el Juez Civil correspondiente, y solicitó que se declaren como sus únicos y universales herederos a sus Tres Menores Hijos, excluyendo a los Demandantes en el petitorio.

Con fecha 11 de mayo de 1994 el Juez declaró fundada la demanda, y ordenó que se envíen los partes a Registros Públicos con la finalidad que quede inscrita la sucesión intestada en la partida registral del Inmueble.

2.1.4 Proceso de Nulidad de Sucesión Intestada

Los Demandantes tomaron conocimiento de lo anterior e interpusieron una demanda de nulidad de la sucesión intestada del causante Hugo Mendoza.

2.1.5 Proceso de autorización de disponer de bienes de menores

Sin embargo, mientras que dicho proceso de nulidad seguía su curso, en el año 1995 Julia Pomareda interpuso demanda de autorización de disponer bienes de menores. Mediante el cual solicitó se le autorice vender el Inmueble en nombre y representación de sus Tres Menores Hijos.

Mediante sentencia de fecha 08 de enero de 1996, el Juez declaró fundada la demanda, y autorizó a Julia Pomareda a vender el Inmueble en nombre y representación de sus Tres Menores Hijos.

2.1.6 Cartas notariales

Debido a lo anterior, con fecha 13 de febrero de 1996, los Demandantes mandaron una carta notarial a Juan Quispe y Aurora Flores, mediante la cual les solicitaron desocupar el Inmueble,

ya que ya habían tomado posesión de él³ y a su vez pusieron en su conocimiento los alcances del proceso sobre Otorgamiento de Escritura Pública.⁴

A su vez, con fecha 17 de febrero de 1996, los Demandantes le enviaron una carta notarial a Julia Pomareda haciendo mención del proceso sobre nulidad de sucesión intestada⁵ interpuesta por los Demandados, indicándole que el Inmueble se encontraba en disputa y que se abstenga de venderlo.

2.1.6 Venta del Inmueble

Sin embargo, a pesar de recibidas las cartas previamente mencionadas, con fecha 23 de febrero de 1996, Julia Pomareda, en nombre y representación de sus Tres Menores Hijos, Juan Quispe y Aurora Flores suscribieron la escritura pública de compraventa del Inmueble.

Es así como, con fecha 29 de febrero de 1996 se inscribió la sucesión intestada en el Asiento 6 de la partida registral del Inmueble y la venta a favor de Juan Quispe y Aurora Flores en el Asiento 7 de la partida registral del Inmueble.

Es decir que, los Tres Menores Hijos no figuraban como propietarios en registros públicos al momento de la celebración del contrato de compraventa entre los Demandados.

2.1.7 Nulidad del proceso de sucesión intestada

Tan solo un mes después de celebrada la compraventa, con fecha 29 de marzo de 1996, se declaró fundada la demanda interpuesta por los Demandantes sobre nulidad de sucesión intestada. Como consecuencia de lo anterior, se declaró nula la sentencia recaída en el proceso de sucesión intestada originada por Julia Pomareda Olivera y por ende, ineficaz la autorización judicial de venta del Inmueble.

2.1.8 Sentencia del proceso de otorgamiento de escritura pública

Por otro lado, con fecha 31 de mayo de 1996, el Juez Especializado en lo Civil, declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta por los Demandantes y dispuso se eleve a escritura pública el contrato privado de compraventa de fecha 21 de octubre de 1983 suscrito entre Hugo Mendoza y sus dos hijos; los Demandantes.

Debido a lo anterior, los Demandantes se dispusieron a inscribir su derecho de propiedad en la partida registral del Inmueble, sin embargo, al momento de solicitar dicha inscripción en el registro de propiedad, el registrador observó el título debido a que Juan Quispe y Aurora Flores ya habían inscrito la compraventa realizada con fecha 23 de febrero de 1996 en la partida registral del Inmueble.

³ De los hechos señalados en la casación, no se desprende cómo es que tomaron posesión del Inmueble.

⁴ Proceso de otorgamiento de escritura pública al cual se hace mención en el numeral 2.1.2 del presente informe.

⁵ Proceso de nulidad de sucesión intestado al cual se hace mención en el numeral 2.1.4 del presente informe.

Es en este contexto que los Demandantes inician el proceso de nulidad de acto jurídico respecto al contrato de compraventa de fecha 23 de febrero de 1996, celebrado entre los Demandados, caso que es materia de análisis del presente informe.

2.1.9 Línea de tiempo de los hechos a modo de resumen:

21/10/1983	21/10/1993	11/05/1994	1994	08/01/1996	13/02/1996	17/02/1996	23/02/1996	29/02/1996	29/03/1996	31/05/1996
• Hugo Mendoza vendió el Inmueble a los Demandantes	• Demandantes interponen demanda de otorgamiento de EEPP	• Sentencia que declara fundada la Sucesión intestada a favor de los Tres Menores Hijos	• Demandantes solicitan la nulidad de la sucesión intestada	• Sentencia que declara fundada la autorización judicial de venta de bienes de menores	• Carta notarial de los Demandantes a los compradores	• Carta notarial de los Demandantes a Julia Pomareda	• Escritura Pública de Compraventa entre Demandados	• Inscritas la sucesión intestada y la compraventa en registros públicos	• Sentencia que declara nula la sucesión intestada	• Sentencia que declarada fundada demanda de otorgamiento de escritura pública

2.2 Descripción de los hechos procesales que dan a lugar a la Casación

En la presente sección desarrollaré los hechos procesales que dan lugar a la Casación; esto es: (i) los fundamentos de la demanda interpuesta por los Demandantes, (ii) los fundamentos de la contestación de la demanda de Juan Quispe y de Julia Pomareda, (iii) fundamentos de la sentencia de la primera instancia, (iv) los fundamentos de la apelación de Juan Quispe, (v) fundamentos de la sentencia de la segunda instancia (vi) fundamentos del pedido casatorio de Juan Quispe y finalmente (vii) los fundamentos de la Casación.

2.2.1 Interposición de demanda de nulidad de acto jurídico

Con fecha 27 de agosto de 1996, los Demandantes interpusieron una demanda de Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación en contra de Julia Nelly Pomareda, Juan Quispe y Aurora Flores (en adelante, en conjunto **los “Demandados”**), solicitando, entre otros, lo siguiente:

- i. Pretensión Principal: Se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha 23 de febrero de 1996 a través de la cual Julia Pomareda en representación de sus Menores Tres Hijos transfirió la propiedad del Inmueble a Juan Quispe y Aurora Flores, así como la restitución del Inmueble a los Demandantes.
- ii. Pretensión Accesorias: Se disponga el desalojo de los ocupantes del Inmueble.

Juan Quispe cumplió con contestar la demanda e indicó, entre otros, lo siguiente:

- i. Que, los Demandantes no son los propietarios del Inmueble, toda vez que no han acreditado tener la titularidad sobre el Inmueble, ya que el proceso sobre Otorgamiento de Escritura Pública sigue aún en trámite.
- ii. Que, adquirió la propiedad del Inmueble de buena fe y con fe registral, sin tener conocimiento que el Inmueble tenía procesos judiciales pendientes.

Por su lado, Julia Pomareda cumplió con contestar la demanda, indicando, entre otros, lo siguiente:

- i. Que, antes de celebrar la compraventa del Inmueble con Juan Quispe y Aurora Flores, realizó la declaratoria de herederos de Hugo Mendoza, expidiéndose así sentencia fundada, la misma que quedó consentida e inscrita en la Oficina Registral y que por el estado de necesidad de sus menores hijos, se vio obligada a realizar la venta del Inmueble, para lo cual solicitó autorización judicial, la misma que fue concedida, celebrando así la compraventa a favor de sus codemandados, actos realizados de buena fe sin que exista ánimo de perjudicar a los Demandantes.

Mediante Resolución No. 123, de fecha 14 de agosto de 2003, el Juzgado declaró en rebeldía a la demandada Aurora Flores, saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes y por acta de conciliación de fecha 25 de setiembre de 2003, el Juez fijó como puntos controvertidos, entre otros, los siguientes:

- i. Determinar la existencia de un acto jurídico celebrado entre los codemandados.
- ii. Determinar que dicho acto adolezca de nulidad por causal de simulación absoluta.
- iii. Determinar que los codemandados tengan la calidad de copropietarios del Inmueble.
- iv. Determinar la procedencia o no de entregar la posesión a favor de los Demandantes.

2.2.2 Sentencia de primera instancia

Con fecha 31 de julio de 2015, el Primer Juzgado Mixto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, emitió la sentencia de primera instancia declarando fundada la demanda de nulidad de acto jurídico respecto a la compraventa efectuada entre los codemandados celebrada con fecha 23 de febrero de 1996 así como la reivindicación y desalojo del Inmueble, al considerar, entre otros, lo siguiente:

- i. Sobre la pretensión de nulidad de acto jurídico
 - a. Que, al tener a la vista el expediente sobre Otorgamiento de Escritura Pública, seguido por los Demandantes en contra de los Demandados, ha podido determinar que conforme a la minuta de compraventa de fecha 21 de octubre de 1983, Hugo Mendoza vendió el Inmueble a los Demandantes. Que, se tiene la sentencia de la primera instancia que declaró fundada la demanda, la misma que fue confirmada por sentencia de vista, habiendo la Corte Suprema declarado improcedente el recurso de casación interpuesto por Juan Quispe. Con lo cual, se tiene como hecho, que dicha transferencia de propiedad se ha efectuado de acuerdo con el ordenamiento jurídico.
 - b. Que, el acto jurídico celebrado entre los Demandados no puede ser objeto de protección jurídica puesto que en su celebración y realización no han concurrido los presupuestos, requisitos y elementos para la estructuración de un acto válido, toda vez

que se encuentra incurso en las causales de nulidad de: imposibilidad jurídica y fin ilícito.

- c. En lo que se refiere a la causal de fin ilícito indican que ha quedado acreditado que Julia Pomareda ha efectuado la transferencia del Inmueble teniendo conocimiento que el mismo no formaba parte de la masa hereditaria de Hugo Mendoza, por lo que no contaba con las facultades para realizar dicha transferencia y que la transferencia realizada por los Demandados no estaría dentro del marco legal jurídico.
 - d. En lo que se refiere a la causal de nulidad de objeto física o jurídicamente imposible, indica que la venta es jurídicamente imposible, debido a que los Demandantes le enviaron en reiteradas ocasiones cartas notariales a Julia Pomareda, en las que se le indica que el bien que quiere disponer no forma parte de la masa hereditaria del causante.
 - e. Respecto a la buena fe registral alegada por Juan Quispe, el Juzgado indica que ha quedado acreditado que los compradores extra registralmente sabían que el bien inmueble que adquirieron no era de los presuntos tres herederos de don Hugo Mendoza.⁶
- ii. Sobre la pretensión de reivindicación
- a. Sobre la pretensión de reivindicación; el Juzgado indica que se reconoce el derecho de propiedad sobre el Inmueble de los Demandantes a razón del (i) el Contrato Privado de Compraventa de fecha 21 octubre de 1983 y (ii) del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública seguido por los Demandantes que se encuentra en ejecución de sentencia y se ha ordenado la elevación a escritura pública.
 - b. En ese sentido, el Juzgado alega que al haber los Demandantes acreditado el derecho de propiedad sobre el Inmueble, y que a través de la sentencia se ha declarado nulo el acto jurídico de compraventa celebrado entre los Demandados, Juan Quispe y Aurora Vilca devienen en precarios, ya que su estadía en el Inmueble se torna en una posesión indebida e ilegal. Con lo cual, debe procederse a su inmediato lanzamiento en caso no procedan entregar pacíficamente el Inmueble a los Demandantes.

⁶ La Corte Suprema sustenta lo anterior señalando **que** “se tiene que de la audiencia especial, la declaración testimonial de Alberto Julio Eleuterio Vélez Saira, quien señaló que es verdad que conoce a Juan Quispe y sabía que la casa ubicada en la Avenida Balta número 620 es de propiedad de Edwin Mendoza y que en dicho inmueble radicaba el padre de este donde instalaron un Comité del Partido Popular Cristiano - **PPC (...)**Asimismo, **manifestó que es cierto que conoce que Juan Quispe Callisana quien le insistía a Ower Mendoza Manchego para que le venda la casa en referencia, como obra también la declaración testimonial de José Luis Fala Tapia, quien al igual que Vélez Saira sostuvo las mismas declaraciones, audiencia que no fue observada por los demandados**” (Extracto de la Casación No. 4323-2016-MOQUEGUA).

2.2.3 Apelación de Juan Quispe

No conforme con la sentencia de primera instancia, Juan Quispe interpuso recurso de apelación, alegando, lo siguiente:

- i. Que, la reivindicación resulta improcedente, toda vez que él es propietario como consecuencia de la venta celebrada e inscrita en Registros Públicos y que se le ha calificado erróneamente de precario, toda vez que la demandada Julia Pomareda era poseedora a título de propietario.

2.2.4 Sentencia de segunda instancia

Con fecha 01 de setiembre de 2016, la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, por sentencia de vista, confirmó la decisión apelada, por los siguientes motivos:

- i. Que, el Juez de primera instancia ha considerado el conocimiento público que se tenía de la propiedad y su titularidad por parte de Edwin Mendoza, toda vez que fue afirmado lo anterior por diversos testigos. Siendo relevante además, que el Inmueble era de disposición de los Demandantes pues corren a fojas 25 y 26 dos contratos con firmas legalizadas, en los que la facultad de arrendamiento la ejerce estos últimos.
- ii. Que, en cuanto a la reivindicación y el desalojo la Sala indica que; en virtud del expediente judicial sobre Otorgamiento de Escritura Pública, ha quedado reconocido el derecho de propiedad de los Demandantes sobre el Inmueble, proceso que, además el apelante conocía, y siendo que este es un título más antiguo, es claro que la decisión de la primera instancia es válida.

2.2.5 Del recurso de Casación

No estando nuevamente conforme, Juan Quispe interpuso recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia por las siguientes causales:

- i. Infracción normativa al artículo 122 del Código Procesal Civil: por afectación a la debida motivación de las resoluciones judiciales, al ser erróneo considerarlo como poseedor precario del Inmueble, por ser propietario de este.
- ii. Infracción normativa al artículo 923 del Código Civil: por no haber considerado que adquirió la propiedad del Inmueble en base al principio de publicidad y de la buena fe registral, ya que Julia Pomareda estaba facultada a transferir el Inmueble, y que, además no existe ni existió medida cautelar de anotación de demanda al momento de la compraventa.

Así, con fecha 21 de junio de 2017, la Sala Suprema Civil Permanente (**en adelante la “Corte Suprema”**) declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Juan Quispe, y señaló, entre otros, lo siguiente:

Sobre la infracción normativa al artículo 122 del Código Procesal Civil

- i. Que, Juan Quispe fundamenta su denuncia procesal sobre afectación a su derecho al debido proceso al señalar que la Sala Superior no advirtió que no ostenta la calidad de poseedor precario sobre el Inmueble, sino de propietario, al por cuanto y legítima y legalmente es conductor del Inmueble en calidad de propietario.
- ii. Que, la decisión adoptada por la Sala Superior se encuentra arreglada a ley, ya que la misma confirmó el fallo adoptado, el cual guarda correspondencia con el debido proceso y el principio de congruencia, es decir que atiende la pretensión incoada en la demanda así como su contestación y la fijación de los puntos controvertidos señalados en la audiencia de conciliación, determinando que el acto jurídico de compraventa realizado por Julia Pomareda en representación de sus Tres Menores Hijos a favor de Juan Quispe y Aurora Flores Vilca el día 23 de febrero de 1996 incurrió en causal de nulidad por contener un objeto jurídicamente imposible, así como un fin ilícito.

Sobre la infracción normativa al artículo 923 del Código Civil

- i. Que, Juan Quispe fundamenta su denuncia procesal señalando que se han trasgredido los lineamientos previstos por el artículo 923 del Código Civil, en virtud que adquirió el Inmueble en base a los principios de publicidad y buena fe registral, toda vez que Julia Pomareda se encontraba facultada para celebrar el acto jurídico y que, además, no existió medida cautelar de anotación de demanda que le pueda haber advertido de alguna discrepancia en la titularidad del predio.
- ii. Que, la doctrina señala que el acto jurídico nulo es aquel “que carece de algún elemento, presupuesto o requisito. También puede ser el caso que teniendo todos los aspectos de su estructura bien constituidos tenga además un fin ilícito por contravenir las buenas costumbres, el orden público o una o varias normas imperativas”⁷ y que el inciso 3) del artículo 219 del Código Civil también señala que el acto jurídico es nulo cuando su objeto es físicamente o jurídicamente imposible. Además, indica que la imposibilidad jurídica supone que “la relación jurídica no pueda estar dentro del marco legal y jurídico, como cuando las partes recíprocamente adquieren derechos y contraen obligaciones respecto de bienes que no están en comercio o cuyo tráfico está prohibido”⁸.

⁷Extracto de la Casación No. 4323-2016-MOQUEGUA en la cual se cita a **JOSE LEON BARANDIARAN, “Tratado de Derecho Civil”. Tomo II Acto Jurídico. WG, Lima, 1991. Tomado de la Tesis en Derecho de la Empresa: la Acción de nulidad y la impugnación de los acuerdos societarios, legitimación, procesos y caducidad en la Ley General de Sociedades. Pontificia Universidad Católica del Perú. Maestría en Derecho de la Empresa. Andrés Gabriel Paz Guillén página 18.**

⁸Extracto de la Casación No. 4323-2016-MOQUEGUA en la cual se cita a Vidal Ramírez Fernando. La Nulidad del Acto Jurídico, Lima Editorial Gaceta Jurídica 1999 página 502.

- iii. Por otro lado, la Corte Suprema señaló que atendiendo a lo previsto en los numerales 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil; el acto jurídico es nulo únicamente, cuando su fin sea ilícito de forma tal que al Código sólo le interesaría el aspecto subjetivo de la causa. En ese entendido, cabe anotar que la causal de nulidad por fin ilícito viene a ser aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo y objetivo, es ilícito por contravenir las normas que interesan al orden público o 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”⁹.
- iv. Que, la decisión de la Sala se encuentra conforme a ley, ya que ha confirmado la sentencia de primera instancia toda vez que han quedado acreditados la concurrencia de los supuestos previstos por los numerales 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil, para establecer que la venta realizada por los codemandados deviene en nula, por las causales de imposibilidad jurídica y fin ilícito. Pues, se determinó de la audiencia y de las declaraciones ahí manifestadas que, Juan Quispe y Aurora Vilca sabían extra registralmente que el Inmueble no era de los Tres Menores Hijos, quedando en evidencia el mal actuar de los Demandados, no cumpliendo así con los requisitos de la buena fe registral.
- v. Asimismo, concluyó que debe restituirse el bien, procediendo con el desalojo correspondiente.

Habiendo dicho todo lo anterior, con fecha 05 de abril de 2018, La Corte Suprema declaró infundado el recurso de casación interpuesto por Juan Quispe y no casaron la sentencia de vista de fecha 01 de setiembre de 2016 que confirma la resolución 187 de fecha 31 de julio de 2015, que declara fundada la demanda interpuesta por los Demandantes.

⁹ Extracto de la Casación No. 4323-2016-MOQUEGUA en la cual se cita a la Casación N° 2248-99- Tacna, Normas Legales, T. 293, octubre 2000.

3. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE CADA UNO DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS DE LA RESOLUCIÓN

3.1 ¿La Corte Suprema ha interpretado de manera adecuada, por un lado, las causales de fin ilícito e imposibilidad jurídica establecidas en el artículo 219 del Código Civil y, por otro, el artículo 2014 del Código Civil sobre la buena fe registral; para determinar que el acto jurídico celebrado entre los Demandados fue nulo?

De una primera lectura de la sentencia de Casación pareciera que el resultado de esta es un resultado correcto. Se tuteló el derecho a la propiedad de los Demandantes al declararse nulo el acto jurídico celebrado entre los Demandados, el cual buscó despojar indebidamente a los propietarios de su propiedad.

Sin embargo, al analizar detenidamente los fundamentos de la sentencia, queda en evidencia que, si bien el resultado al que llegó la Corte Suprema en efecto administró justicia, se llegó a este sin interpretar de manera adecuada las causales de nulidad de acto jurídico, y sin interpretar adecuadamente el principio de buena fe registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil.

Por ello, en la presente sección desarrollaré qué es un acto jurídico, los requisitos de validez del acto jurídico, las causales de nulidad que considero que la Corte Suprema interpretó o no correctamente y, si la Corte Suprema aplicó o no adecuadamente el principio de buena fe registral.

3.1.1 El acto jurídico: en el ordenamiento jurídico peruano

El acto jurídico, tal como lo define el artículo 140 del Código Civil, es *la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas*. Tenemos entonces que el acto o negocio jurídico **es la “declaración o declaraciones de voluntad de derecho privado que por sí o en unión de otros hechos, estarán encaminadas a la consecución de un fin práctico, lícito y admitido por el ordenamiento jurídico el cual reconoce a tales declaraciones como el sustento para producir efectos prácticos queridos y regular relaciones jurídicas de derecho subjetivo”**¹⁰. En ese sentido, para efectos del desarrollo del presente informe, utilizaré indistintamente los términos acto y negocio jurídico.

Si bien el Código Civil define y regula el acto jurídico, cabe precisar que esta autonomía y libertad de contratar otorgada a los sujetos de derecho es, nada menos que un derecho constitucional. Este se encuentra recogido en el numeral 14 del artículo 2 de la Constitución¹¹

¹⁰ LOHMANN, Juan.

2003 *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas*. Tomo I. Gaceta Jurídica. Lima. p.151.

<https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/06/codigo-civil-comentado-tomo-i.pdf>

¹¹ **Artículo 2: Toda persona tiene derecho: (...) 14. A contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público.**

y, como todo derecho: no es absoluto. La Constitución hace bien en indicar que se podrá contratar libremente siempre y cuando los fines a contratar sean lícitos y cuando no se contravengan las leyes de orden público.

Tenemos entonces que estos negocios jurídicos que pueden ser celebrados por los sujetos de derecho “deben ser acordes con los valores que propugna el ordenamiento jurídico. Así, los **negocios jurídicos deben ser compatibles con el sistema jurídico**”¹². Y, sin ánimo de desmerecer los demás requisitos de validez del acto jurídico, es importante notar que el legislador optó por repetir en el Código Civil estos dos límites señalados por la Constitución; para que un acto jurídico sea válido debe tener un fin lícito y, no deberá ser contrario a las leyes que interesan al orden público.

Podemos concluir que, la licitud del acto jurídico y que este exista en armonía con el orden público, es de suma importancia ya que determinará si será permitido o no por el ordenamiento jurídico.

3.1.2 Validez y nulidad de acto jurídico: dos caras de una misma moneda

Habiendo señalado lo anterior, la licitud del acto jurídico y que este exista sin contravenir el orden público no son los únicos requisitos para que el acto sea válido.

El artículo 140 del Código Civil¹³ señala todos los requisitos de validez del acto jurídico para que este exista, valga la redundancia; válidamente. Se requiere que haya manifestación de voluntad, que las partes contratantes que celebran el acto tengan plena capacidad de ejercicio, que el objeto del acto sea física y jurídicamente posible, que el fin del acto sea lícito y que se observe la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Es decir que, si y solo si se cumplen con los cinco requisitos previamente mencionados nos encontramos ante un acto jurídico válido. De acuerdo con Fernando Vidal estos requisitos “**son los componentes imprescindibles que le dan carácter definitorio al acto jurídico, que han de estar presentes para que el acto jurídico alcance existencia jurídica, sin que la autonomía de la voluntad pueda soslayarlos o enervarlos**”¹⁴.

¹² PEREZ, Miguel Angel.

2016 *VIII Pleno Casatorio Civil: ¿En qué se diferencian la nulidad y la ineficacia en sentido estricto?* Enfoque Derecho.
<https://www.enfoquederecho.com/2016/04/06/viii-pleno-casatorio-civil-en-que-se-diferencian-la-nulidad-y-la-ineficacia-en-sentido-estricto/>

¹³ Artículo 140. - Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.
2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

¹⁴ VIDAL, Fernando.

2011 *El Acto Jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica. p. 83.

Como contrapartida, el artículo 219 del Código Civil¹⁵ regula las causales de nulidad del acto jurídico; siendo estas la ausencia de cualquiera de los requisitos de validez establecidos en el artículo 140 del Código Civil y/o que el acto jurídico adolezca de simulación absoluta y/o cuando la ley lo declare nulo y/o o en el caso del artículo V del Título Preliminar del Código Civil.¹⁶ En caso el negocio jurídico se vea inmerso, aunque sea en una de las causales de nulidad, le corresponderá la sanción máxima civil, esto es, la nulidad. **La cual “se diferencia de toda otra figura jurídica en cuanto deja sin efecto un acto jurídico y extingue la consiguiente relación jurídica”¹⁷.**

Ahora bien, la Corte Suprema al fundamentar la sentencia de Casación invocó dos de los supuestos de nulidad de acto jurídico para determinar que el acto jurídico celebrado por los Demandados era nulo. Estos dos supuestos fueron el de fin ilícito y el de imposibilidad jurídica. Por ello, serán desarrollados a continuación con la finalidad de determinar si fueron correctamente interpretados y aplicados al caso concreto.

3.1.3 Fin lícito

Primero desarrollaremos qué es el fin lícito, luego analizaremos si en el caso concreto los Demandados cumplieron o no con este requisito de validez y, finalmente si la Corte Suprema interpretó o no adecuadamente esta causal de nulidad de acto jurídico.

El artículo 140 del Código Civil establece que para que un acto jurídico sea válido, debe tener un fin lícito. Cabe preguntarnos entonces, ¿qué se debe entender por fin lícito? De acuerdo con el **profesor Rubio, el “fin debe ser entendido como la causa final, es decir, como el resultado que las partes aspiran tener con el acto”¹⁸.**

A su vez, **Vidal señala que “la finalidad o fin lícito consiste en la orientación que se da a la manifestación de la voluntad para que ésta se dirija, directa y reflexivamente, a la producción de efectos jurídicos. Emite pues, una identificación de la finalidad del acto jurídico con los efectos buscados mediante la manifestación de voluntad”¹⁹.** Con lo cual podemos concluir que

¹⁵ Artículo 219. - Causales de nulidad

El acto jurídico es nulo:

1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
2. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
3. Cuando su fin sea ilícito.
4. Cuando adolezca de simulación absoluta.
6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
7. Cuando la ley lo declara nulo.
8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

¹⁶ Artículo V. - Orden público, buenas costumbres y nulidad del acto jurídico

Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

¹⁷ VIDAL, Fernando.

2011 *El Acto Jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica. p. 487.

¹⁸ RUBIO, Marcial.

2019 *Nulidad y anulabilidad: la invalidez del acto jurídico*. 8a ed. Lima: Fondo Editorial PUCP. p. 51
<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/181882>

¹⁹ VIDAL, Fernando.

1989 *El acto jurídico en el Código Civil peruano*. Segunda edición. Lima: Editorial Cuzco., p. 111.

importa la finalidad o motivación de los privados al momento de celebrar actos jurídicos, para determinar, si los mismos tienen una finalidad lícita o no.

Este criterio ha sido también adoptado en sede casatoria, la Corte Suprema señala que “**para** determinar si se produce el fin ilícito será necesario examinar la causal del contrato, el motivo común de las partes **contratantes (...)**”²⁰. Por tanto, tenemos **que**, “no existe fin ilícito cuando solo una de las partes se conduce por un motivo ilícito, y cuando este permanece en su fuero interno sin ser exteriorizado.”²¹ Es decir que, para que la causal de fin ilícito se configure, las partes contratantes deben conocer la motivación de la otra o tener la motivación común de realizar el acto con el ánimo de perjudicar o sabiendo que perjudicará a un tercero.

Que el Código Civil haya regulado como requisito de validez del acto jurídico que el mismo debe tener una finalidad lícita conversa con lo esbozado en los párrafos precedentes; sobre la coherencia que debe tener el ordenamiento jurídico; en el sentido que debe proteger, tutelar y permitir únicamente los actos llevados a cabo conforme a derecho. Caso contrario tendríamos un ordenamiento caótico, anárquico, en el cual el ideal de buscar la paz y armonía social sería inalcanzable.

Por ello, el ordenamiento jurídico otorga validez a los actos jurídicos celebrados con una motivación lícita. Es decir que, cuando los privados celebran actos, sí le importa al derecho que lo hagan de buena fe²² y que el acto que celebren sea sin ánimo de perjudicar a alguien más. Tal como señala Jossierand “puede suceder y sucede con frecuencia que un acto sea conforme a determinado derecho y sea, no obstante, ilícito, por ser contrario a la buena fe, a esas reglas que dominan todo el derecho y que (...) aun manteniéndonos en la legalidad estricta, **podemos violar el derecho**”²³. Con lo cual, si un acto jurídico es celebrado por las partes con una finalidad ilícita, ese acto es nulo.

Sin perjuicio de lo anterior, no será siempre posible probar o evidenciar las motivaciones ilícitas de los privados. Dicha dificultad no debería enervar el intento de los jueces de poder, determinar desde la actividad probatoria, la motivación de los celebrantes del acto jurídico.

²⁰ Casación No. 1201-2002-Moquegua.

²¹ VILLEGAS, José Manuel.

2019 *El estelionato no da lugar a la nulidad de acto jurídico por fin ilícito. Crítica de una reciente sentencia casatoria*. Consulta: 31 de mayo de 2022.

<https://laley.pe/art/8690/el-estelionato-no-da-lugar-a-la->

²² En este caso, hago referencia a la buena fe como principio general del derecho, específicamente haciendo referencia a la buena fe subjetiva y que según Javier Vasquez Laguna, es aquella convicción o creencia de que no se vulnera el derecho de terceros en el correcto proceder. (<https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/5129>)

²³ OBANDO, Roberto.

2017 *El abuso del derecho y la buena fe*. Consulta: 25 de mayo de 2022.

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/15382e80436d5e65b4fdff41c29755ea/El+abuso+de+derecho+y+la+buena+fe.+Principios+generales.+Roberto+Obando+Blanco+en+Suplemento+Jur%C3%ADdica+-+Victor+Obando+Blanco.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=15382e80436d5e65b4fdff41c29755ea#:~:text=El%20C%C3%B3digo%20Civil%20peruano%20reconoce,de%20tener%20buena%20fe%20rec%C3%ADproca.>

3.1.4 ¿La compraventa celebrada entre los Demandados tuvo una finalidad lícita?

Para poder responder esta interrogante será necesario examinar qué información conocían los Demandantes al momento de celebrar la compraventa de fecha 23 de febrero de 1996. Teniendo como ciertos los hechos desarrollados por la Corte Suprema en la Casación, tenemos que los Demandados al momento de celebración de la compraventa de fecha 23 de febrero de 1996 tenían conocimiento, entre otros, de lo siguiente:

Hecho	¿Conocido por los Demandados?
Que los Demandantes eran los propietarios legítimos del Inmueble	Sí
Que los Demandantes estaban llevando a cabo un proceso de otorgamiento de escritura pública respecto al contrato de compraventa mediante el cual adquirieron la titularidad del Inmueble con la finalidad de poder inscribir su derecho en registros públicos	Sí
Que Hugo Mendoza tenía cinco y no tres hijos	Sí
Que los Demandantes no tenían la intención de vender el Inmueble	Sí
Que en registros públicos no figuraban como propietarios los Tres Menores Hijos	Sí

Es decir que se puede válidamente inferir que la intención que tenían los Demandados al celebrar el contrato de compraventa de fecha 23 de febrero de 1996 era de perjudicar injustamente a un tercero propietario sin derecho inscrito a nivel registral. Intentaron lograr lo anterior usando figuras legales legítimas con la finalidad de conseguir un efecto prohibido por el ordenamiento jurídico: que el propietario pierda su propiedad; “existe fin ilícito, esto es, acto contrario al ordenamiento jurídico, cuando se pretende despojar de sus bienes a terceros, a sabiendas que los datos que se encuentran en el Registro Público no se compeaden con la realidad”²⁴.

Se ha verificado que los Demandados conocían que el bien era de propiedad de los Demandantes, que estos estaban en proceso de poder inscribir su derecho de propiedad en registros públicos, que al llevar a cabo la compraventa e inscribirla en los registros públicos y en caso hayan sido calificados como terceros adquirentes de buena fe, pudieron haber adquirido el inmueble ad domino y así despojar a los propietarios de su bien. Con lo cual, el acto jurídico celebrado entre los Demandados es nulo, por tener una finalidad ilícita.

3.1.4 Fin ilícito: interpretación y aplicación de la Corte Suprema

²⁴ Casación No. 2444-2015-LIMA.

Si bien ya hemos determinado que el acto jurídico celebrado por los Demandados es nulo por tener una finalidad ilícita, es menester analizar la interpretación y aplicación de esta causal de nulidad por la Corte Suprema.

En primer lugar, la Corte Suprema señala que **“se determinó que el acto jurídico de compraventa realizado por los Demandados el día 23 de febrero de 1996, incurre en causal de nulidad por (...) un fin ilícito.”**

Ahora bien, precisamente sobre el fin lícito, la Corte Suprema señala, en mi opinión de manera acertada que, **“se establece que el acto jurídico se sanciona con nulidad, únicamente, cuando su fin sea ilícito de forma tal que al Código sólo le interesaría el aspecto subjetivo de la causa”**. Es decir, que, lo que importa es descubrir la motivación de las partes al celebrar el negocio jurídico, tal como ha sido desarrollado en párrafos precedentes.

Sin embargo, la Corte Suprema señala que, **“la causal de nulidad por fin ilícito viene a ser aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo y objetivo, es ilícito por contravenir las normas que interesan al orden público o 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”²⁵**. Es decir, menciona otra causal de nulidad de acto jurídico - la contravención a las normas que interesan al orden público, sin desarrollarla o distinguirla.

Con lo cual, en un mismo considerando de la sentencia casatoria, la Corte Suprema está interpretando de dos maneras distintas la causal de finalidad ilícita como causal de nulidad de un acto jurídico. Considero que, el ánimo o la intención de la Corte Suprema ha sido correcta, en el sentido que, lo que ha querido es, no solo justificar la nulidad con la finalidad ilícita, desde el lado subjetivo, sino que, ha querido reforzar su posición adicionando un elemento objetivo. Sin embargo, al hacerlo omitió distinguir de que se trata de otra causal de nulidad; aquella establecida en el artículo V del título preliminar del Código Civil.

Cabe preguntarse entonces si es importante hacer una distinción entre el elemento subjetivo y el objetivo. En mi opinión sí lo es, porque podrá haber momentos en los que exista uno y falte el otro, y no por ello, el acto dejaría de ser nulo. Es más, considero que el legislador, al momento de establecer las causales de nulidad del acto jurídico, lo ha hecho de la manera que lo ha hecho con la finalidad de buscar remedios para las diversas situaciones que podrían causar nulidades y dotar a los jueces con más herramientas para poder declararlas.

Por ello, es necesario distinguir y desarrollar la causal de nulidad estipulada en el artículo V del título preliminar del Código Civil, específicamente respecto al orden público.

3.1.3 Artículo V del Título Preliminar: el Orden Público

²⁵ Extracto de la Casación No. 4323-2016-MOQUEGUA.

El Código Civil señala en el artículo 219 *que los actos jurídicos serán nulos cuando contravengan lo establecido en el artículo V del título preliminar del Código Civil*, el cual señala a su vez *que será nulo todo acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público*.

Tenemos entonces que, “se debe determinar si la celebración del acto jurídico se ha realizado en armonía con las normas de orden público (...), a fin de que los efectos queridos y producidos puedan tener el amparo del ordenamiento jurídico”²⁶.

Cabe entonces preguntarnos ¿qué es el orden público? y ¿cuáles son las leyes que interesan al orden público? Según el Tribunal Constitucional el orden público es:

“(...) el conjunto de valores, principios y pautas de comportamiento político, económico y cultural en sentido lato, cuyo propósito es la conservación y adecuado desenvolvimiento de la vida coexistencial. (...). El orden público alude a lo básico y fundamental para la vida en comunidad, razón por la cual se constituye en el basamento para la organización y estructuración de la sociedad”.²⁷

Es entonces aquel orden, normas básicas, aceptadas por la sociedad para que esta última funcione; orden que el Estado debe tutelar. Por ello, es el Estado quien determina, a través de las normas, esos pisos sobre los cuales los particulares no pueden pactar en contra, dichos pisos **son lo que conocemos como las normas imperativas**. “Este orden público se extiende masivamente en el entramado de todo el Código Civil y suele manifestarse normativamente en una multiplicidad de prohibiciones y limitaciones infranqueables o preceptos y mandatos que imponen obligaciones o requisitos que no pueden ser dispensados. La sanción es, por lo general, **la nulidad (...)**”.²⁸

Una norma de orden público es por ejemplo el artículo 7 del Código Civil, el cual indica que *la donación de órganos del cuerpo que no se regeneren no debe perjudicar gravemente la salud o reducir sensiblemente el tiempo de vida del donante*. En ese sentido, si se celebra un acto jurídico de donación de un cerebro o corazón, el mismo sería nulo, porque se está yendo en contra de una norma imperativa que indica que no se pueden donar órganos si esta donación perjudica la salud del donante y nos queda claro que donar un corazón o un cerebro determinaría la muerte del donante, acto prohibido por nuestro ordenamiento.

Tenemos entonces que, en un caso concreto, con la sola validación de que se ha contravenido una norma que le interese al orden público, el acto será nulo. Para ser válido, “el negocio jurídico debe enmarcarse en la ley. No debe contravenir las normas que interesan al orden

²⁶ VIDAL, Fernando.

2011 *El Acto Jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica. p. 128.

²⁷ Sentencia recaída en el Expediente No. 3283-2003-AA/TC de fecha 15 de junio de 2004.

²⁸ FERRAND, Alberto.

2007 *El Orden Público en el Derecho Privado*. Lima: Escuela de Graduados de la PUCP. p. 110.

público o a las buenas costumbres ni las normas imperativas o prohibitivas, ni debe constituir **por sí mismo o conexión con otros hechos, un delito**²⁹.

Ya no importará si el sujeto de derecho quiso o no contravenir una norma de orden público, porque bien cabría que celebre un acto pensando que no está vulnerando ninguna norma imperativa, por ejemplo. En ese caso, su motivación puede haber sido de buena fe, sin embargo, el acto será nulo por el simple hecho de contravenir una norma que le interese al orden público.

3.1.4 ¿Se ha vulnerado una norma de orden público en el presente caso concreto?

Antes de responder la presente interrogante, se debe identificar la norma de orden público que se podría haber vulnerado por los Demandados. El artículo 923 del Código Civil indica que *la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien*. El referido artículo nos da entonces la noción de lo que es la propiedad: “es ese poder jurídico, el más amplio y concreto que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien queda sometido de manera absoluta al señorío de la persona”.³⁰

Además, el Código Civil menciona las facultades que tienen los propietarios sobre sus bienes, estando a que una de las referidas facultades es la de disponer del mismo. Es decir, que el único que tiene facultad de disponer de sus bienes, es el mismo propietario. El artículo 923 del Código Civil es entonces, una norma que le interesa al orden público, ya que está definiendo a la propiedad civil, así como las características de esta y determina quién es el único titular para ejercitar los atributos de la propiedad: el propietario³¹.

Con lo cual, tenemos que es de orden público, que el único que pueda disponer de sus bienes, es el propietario de estos. Sin esa premisa tan simple, pero poderosa e importante, el modelo económico perseguido por nuestra Constitución y ordenamiento jurídico no funcionaría. Si cualquiera pudiese disponer de mis bienes, sin mi consentimiento, ¿qué utilidad tendría ser propietario? ¿Para qué quisieran las personas adquirir bienes y generar riqueza? Cabe en nuestro ordenamiento jurídico que ¿alguien, además del propietario, pueda disponer legítimamente del bien de este último? La respuesta es no.

Lo anterior conversa con lo indicado en el artículo 70 de la Constitución³² y por lo señalado por el Tribunal Constitucional:

²⁹ LEYSSER, LEON.

2019 *Derecho Privado. Parte General. Negocios, actos y hechos jurídicos*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. p.76.

³⁰ AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco.

2019 *Derechos Reales. Colección Lo Esencial del Derecho*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. p.57

³¹ Cabe que el propietario asigne a un representante para que actúe en su nombre, y lo anterior también es permitido por la ley, sin embargo, es importante notar que será el propietario quien designe a su representante y le dará las facultades que este considere convenientes, con limitantes de ser el caso.

³² Artículo 70. - Inviolabilidad del derecho de propiedad

“(…) el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: (...) b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero.”³³

Siguiendo con el orden de ideas previamente expuesto, nuestro ordenamiento jurídico no puede tolerar un acto jurídico que pretenda despojar a un propietario de su propiedad sin su intervención o un acto mediante el cual se venda un bien ajeno como propio³⁴. Si esto sucede, el acto jurídico es nulo.

Con lo cual, hubiera sido más interesante que la Corte Suprema haya podido hacer mención de esta causal de nulidad de manera expresa y determinar que desde el lado objetivo, en efecto, se ha realizado un negocio jurídico que contraviene lo dispuesto en una norma que le interesa al orden público y por otro lado, desde el lado subjetivo se ha evidenciado con los distintos medios probatorios presentados, que hubo un ánimo de los contratantes en defraudar a los propietarios del bien.

3.1.5 Objeto jurídicamente imposible: concepto

Además, la Corte Suprema para declarar nulo el acto jurídico celebrado entre los Demandados señaló que el mismo tenía un objeto jurídicamente imposible.

Ahora bien, de acuerdo con lo señalado, tanto por el artículo 140 así como por el artículo 219 del Código Civil, los actos jurídicos deben tener un objeto jurídicamente posible o estos serán nulos. ¿Qué significa que el acto jurídico tenga un objeto jurídicamente posible? El profesor Moreyra señala que **“el acto debe constituir un medio legalmente idóneo para surtir los efectos que, como fin, se propone el agente del acto”³⁵**.

Es decir, si los contratantes desean alquilar un bien inmueble, deberán realizarlo mediante un contrato de arrendamiento; no podrán dar un bien en arrendamiento si celebran un contrato de compraventa; ya que el acto de compraventa no es el medio legalmente idóneo para surtir los efectos que los contratantes desean en ese caso en particular.

A su vez, hace una distinción, en mi opinión correcta, entre las normas imperativas y las declarativas para poder determinar y analizar si en un caso concreto se está ante un caso de imposibilidad jurídica o no. Señala que **“el acto jurídico que se da fuera del marco de las leyes de naturaleza declarativa es imposible desde un punto de vista jurídico, ya que en caso la**

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privársele de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. (...)

³³ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída sobre el Expediente No. 03258-2010-PA/TC de fecha 20 de abril de 2011.

³⁴ Tan es así, que este supuesto es un delito tipificado en el Código Penal: Artículo 197.- Casos de defraudación

(...) cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos.

³⁵ MOREYRA, Francisco.

2005 *El acto jurídico según el código civil peruano*. Lima: Fondo Editorial de la PUCP. p.120.

norma declarativa sea violada la consecuencia que la persona se propone es un efecto jurídico distinto al que la ley prevé para el acto del que se trata y no podrán nunca producir el resultado jurídico al que se encaminaba su autor”.³⁶

Considero acertada dicha precisión, ya que como hemos mencionado anteriormente, los actos jurídicos que se celebren vulnerado una norma imperativa serán nulos por ese simple hecho, ya que la ley sanciona con nulidad a todos los actos que contravengan las normas que le interesan al orden público. Con lo cual, podrán existir actos jurídicos jurídicamente posibles pero nulos por contravenir normas imperativas.

A su vez, es preciso señalar también que, al analizar la posibilidad jurídica del objeto, este análisis escapa del ámbito de subjetividad; no debe confundirse **“posibilidad jurídica con licitud** del objeto, puesto que ésta se apoya en un criterio valorativo, mientras que aquélla radica en la naturaleza de las **instituciones jurídicas”**.³⁷ Con lo cual, podrán existir actos jurídicos jurídicamente posibles pero nulos por ser ilícitos.

3.1.6 Objeto jurídicamente imposible: el caso concreto

Ahora bien, sobre el caso en concreto, cabe preguntarnos si ¿un contrato de compraventa es un medio legalmente idóneo para surtir los efectos que se proponían los contratantes?³⁸

La respuesta es sí, el ordenamiento jurídico peruano permite el tráfico jurídico de bienes inmuebles determinados o determinables y la forma de transmitir el dominio de un bien es través de un contrato de compraventa. Con lo cual, podemos afirmar que el contrato de compraventa celebrado entre los demandados con fecha 23 de febrero de 1996 era jurídicamente posible.

3.1.7 Objeto jurídicamente imposible: interpretación de la Corte Suprema

Tenemos que en el caso concreto no se ha incurrido en la causal de nulidad de objeto jurídicamente imposible, toda vez que, la intención de los contratantes era transferir la propiedad del Inmueble y, el contrato de compraventa es el acto idóneo para tal fin. Sin embargo, la Corte Suprema señala en el octavo considerando de la sentencia de casación que **“se determinó que el acto jurídico de compraventa realizado por Julia Pomareda en representación de sus Tres Menores Hijos a favor de Juan Quispe y Aurora Vilca el día 23 de febrero de 1996, incurre en causal de nulidad por contener un objeto jurídicamente imposible”**.

³⁶ MOREYRA, Francisco.

2005 El acto jurídico según el código civil peruano. Lima: Fondo Editorial de la PUCP. p.120.

³⁷ LOHMANN, Juan Guillermo.

1994 *El Negocio Jurídico*. 2ª Edición, Lima: Editora Jurídica Grijley. p.82

³⁸ Teniendo como prerrogativa que lo que se proponían los contratantes era la transferencia de dominio del Inmueble.

Ahora bien, precisamente sobre la imposibilidad jurídica del acto jurídico, la Corte Suprema **señala que, “el acto jurídico de transferencia materia de análisis no es jurídicamente posible, porque no tenían la calidad de propietarios”**³⁹.

En primer lugar, considero que la Corte Suprema debió determinar si el acto celebrado es o no un medio legalmente idóneo para surtir los efectos que quieren los contratantes; cosa que no hizo.

3.1.8 Objeto jurídicamente imposible: ¿el ordenamiento jurídico peruano permite o no celebrar actos jurídicos mediante el cual uno pueda obligarse a vender un bien sin ser propietario de este?

En segundo lugar, la Corte Suprema señaló que es una imposibilidad jurídica celebrar un acto que tenga como objeto la transferencia un bien sin tener la calidad de propietario. Debemos preguntarnos entonces ¿el ordenamiento jurídico peruano permite o no celebrar actos jurídicos mediante el cual uno pueda obligarse a vender un bien sin ser propietario de este? Si.

Nuestro ordenamiento jurídico permite y regula la venta del bien ajeno; el numeral 2 del artículo 1409 del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre, entre otros, bienes ajenos.

Con lo cual, la venta de un bien ajeno no es jurídicamente imposible, toda vez que el ordenamiento jurídico lo permite y regula. El contrato de compraventa de bien ajeno supone **que “A” se obliga a venderle a “B” el inmueble de propiedad de “C”, entonces “A” tendrá que cumplir con su obligación y tendrá que adquirir la propiedad de “C” para transferírsela a “B”.**

Es importante señalar que, este tipo de contrato una vez celebrado tiene como “único efecto el surgimiento de obligaciones a cargo de los contratantes sin que se produzca a consecuencia de dicha celebración consensual la transferencia de la propiedad”.⁴⁰ Entonces, si bien podría parecer que el contrato de compraventa de bien ajeno legitima la disposición de un bien por el no propietario, en la realidad no es así, ya que, la transferencia misma de propiedad no surtirá efectos hasta que el vendedor adquiera la calidad de propietario, con lo cual, en ningún momento se está vulnerado el derecho de propiedad del propietario original del bien, el contrato es eficaz a nivel obligacional e ineficaz a nivel real.

Con lo cual, en caso los Demandados hubiesen celebrado un contrato de compraventa de bien ajeno - cosa que no ha sucedido- no podría sancionarse con nulidad dicho acto por la causal de imposibilidad jurídica, ya que nuestro ordenamiento lo permite.

Lo que la Corte Suprema debió señalar en todo caso fue que aquello que el ordenamiento jurídico no puede tolerar es que un tercero disponga, o enajene como propio el bien del que

³⁹ Extracto de la Casación No. 4323-2016-MOQUEGUA.

⁴⁰ MOSQUIERA, Edgardo.

1987 *La venta del bien ajeno en el Código Civil Peruano*. Lima: Themis. p.1.

no es propietario. Si esto sucede, el acto es nulo, al contravenir una norma que le interesa al orden público.

3.1.9 Principio de buena fe pública registral

Finalmente, la Corte Suprema señala que el acto jurídico celebrado entre los Demandados es nulo debido a que “se ha acreditado que los compradores Juan Quispe y Aurora Vilca sabían que extra registralmente que el Inmueble no era de los Tres Menores Hijos y que lo anterior deja en evidencia el mal actuar de los Demandados y, por ende, no cumplen en ese sentido con los requisitos de la buena fe registral”.

Dos ideas principales se rescatan de lo anterior; en un primer lugar que al quedar evidenciado el mal actuar de los Demandados el acto es nulo. Coincidió con lo anterior, debido a que, como ya se ha mencionado antes, importa la intención con la cual han actuado los contratantes del negocio jurídico. En este caso, se ha podido probar que actuaron con una motivación ilícita y por ende, el acto es nulo.

En un segundo lugar, la Corte Suprema señala que el acto es nulo debido a que los compradores sabían que extra registralmente el Inmueble no era de los Tres Menores Hijos. Esta afirmación, considero que es incorrecta, ya que, el conocer extra registralmente quién era el propietario de un bien, no determina *per se*, si un acto jurídico es nulo o no. Un acto jurídico será nulo solo y solo si se configura alguna de las causales establecidas en el artículo 219 del Código Civil.

Tal vez, lo que la Corte Suprema ha querido señalar, es que los compradores no pueden pretender adquirir la propiedad del bien *ad domino*, alegando la buena fe registral.

En ese sentido, corresponde desarrollar el principio de buena fe registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil, el cual señala que:

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

El principio de buena fe registral en esencia es una manifestación del principio de legitimación; ya que, **“el contenido de los asientos se presumirá cierto y producirá efectos mientras no sean rectificadas o declarados inválidos. Por tanto, quien adquiera algún bien de buena fe, a título oneroso y lo inscriba en base a esa información registral presumida exacta o correcta, deberá verse protegido, aunque el transferente no haya tenido dicho título o este sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el registro”.**⁴¹

⁴¹ Coca, Saul.

2020 *El principio de la fe pública registral*. Consultado: 15 de mayo de 2022.
<https://lpderecho.pe/principio-fe-publica-registral-derecho-civil/>

Pareciera entonces que, lo señalado en las secciones anteriores del presente informe, sobre la inviolabilidad del derecho de propiedad presenta excepciones, ya que, en nuestro ordenamiento jurídico entonces sí cabe la posibilidad que un propietario pierda su propiedad sin haber dispuesto de ella, e inclusive, que el ordenamiento tutele dicha situación. Tal como **lo señala Avendaño “el principio de fe pública Registral supone que el verdadero dueño del bien, que no tiene derecho inscrito, queda privado de su titularidad en beneficio de otra persona (llamado “tercero registral”) que adquirió de buena fe de quien aparecía en el Registro como titular del bien y con capacidad para transferirlo, a pesar de que este último no ostenta dicho derecho.”**⁴²

Sin embargo, para que esta situación excepcional suceda, deben cumplirse los siguientes requisitos: (i) el adquirente debe ser un tercero, (ii) debe adquirir el bien de buena fe - es decir, que no debe conocer extra registralmente que existe inexactitud en el registro, (iii) debe adquirir a título oneroso (iv) debe adquirir el bien del sujeto de derecho que, según el registro, tenga facultades para transferirlo y (v) debe inscribir su derecho en el registro. Solo si se cumplen todos los requisitos previamente mencionados, entonces el ordenamiento jurídico amparará y permitirá que el propietario original del bien pierda el mismo y que, adquiera la propiedad aquel llamado tercero de buena fe.

Cabe preguntarse entonces, ¿cuál es la justificación o finalidad del principio de fe pública registral si castiga de la manera más severa - al tutelar el despojo del bien - a aquel propietario sin derecho inscrito? La respuesta es; la seguridad jurídica en las transacciones y asegurar el tráfico patrimonial entre los sujetos de derecho. Con lo anterior, **se está “atendiendo a los fines del régimen económico constitucional”**⁴³. Al regirse nuestra Constitución por el estado social y democrático de derecho y al tener un régimen económico de libre mercado, se debe propiciar la actividad particular para generar riqueza y así, mediante la recaudación tributaria, se pueda atender las necesidades sociales del país.

Por lo anterior, nuestra Constitución debe proteger al propietario que ostenta la propiedad de una manera estática, pero, también permitir que haya un tráfico jurídico confiable para que así, los sujetos de derecho contraten y busquen maximizar sus riquezas. Por ello, la importancia del registro y la protección que se le da a aquel que contrata, de buena fe, con la información que haya obtenido de este.

Es necesario armonizar, por un lado, el derecho de propiedad del propietario que no inscribió su derecho y el derecho de aquel tercero que contrata confiando en lo que el Registro indica, ya que **“ambos derechos** son de propiedad, desde el punto de vista constitucional, pero no pueden ser atendidos con el mismo bien, y por ello, hay que elegir. La opción no pasa por

⁴² AVENDAÑO, Jorge.

2012 *Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral*. Lima: Ius Et Veritas No 45. p. 45

⁴³ MEJORADA, Martín.

2015 *Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral*. Lima: Themis - Revista de Derecho No. 77. p 233-237.

preferir a un derecho por ser mejor a otro, sino **por escoger al que mejor aporta a la sociedad**" y como bien concluye Mejorada:

“Es evidente que preferir al que inscribe es lo más conveniente, atendiendo a la confianza que genera el registro. Con ello, se atiende a los fines del régimen económico y se cumplen con los objetivos de la propiedad como figura constitucional. Esa confianza es crucial. Si no se protege especialmente a los terceros, el mercado inmobiliario quedaría paralizado, o sería tan caro que no habría negocios atractivos. Sin negocios no hay recursos y sin ellos no hay rentas, así de simple. El drama de los despojados por el fraude es innegable, pero más severo sería el daño a los terceros por la desconfianza que generaría la fragilidad de todas las adquisiciones (...).”⁴⁴

Es decir que, el tercero será adquirente de buena fe, una vez que haya cumplido con todos los requisitos del artículo 2014 del Código Civil, ya que, es en ese momento en el que adquiere el derecho de propiedad, **“es una adquisición a non domino**, pues en realidad el tercero no adquiere la propiedad de su transferente por vía convencional (el supuesto de hecho de la norma precisamente es que el derecho del transferente se anule, rescinda o resuelva) sino que lo hace por imperio de la ley.”⁴⁵

Con lo cual, de no cumplirse con los requisitos del artículo 2014 del Código Civil, el tercero no adquiere el bien y se configuraría en todo caso un supuesto de compraventa de bien ajeno celebrado con un vendedor no propietario del bien y, el propietario sin derecho inscrito mantiene su propiedad sobre el bien.

En ese sentido, considero que la Corte Suprema al señalar que el acto es nulo debido a que los compradores sabían que extra registralmente el Inmueble no era de los Tres Menores Hijos y que no cumplen en ese sentido, con los requisitos de la buena fe registral, no ha interpretado correctamente el principio de fe pública registral, ya que, el que no se cumplan con los requisitos de buena fe registral, tiene como única consecuencia que, los compradores no hayan adquirido la propiedad del bien *ad domino*, pero no determina la validez o nulidad del acto celebrado entre los Demandados.

3.2 ¿Puede ser tercero adquirente de buena fe aquel que ha sido parte de un acto jurídico nulo?

A raíz de lo anterior, si bien lo usual, al momento de analizar si se ha cumplido con los requisitos del principio de buena fe registral es considerar al tercero como un requisito más, considero que es necesario analizar y determinar en primer lugar quién es un tercero adquirente de buena fe y que características debe tener para ser calificado como tal. Es decir que, **“primero es**

⁴⁴ MEJORADA, Martín.

2015 *Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral*. Lima: Themis - Revista de Derecho No. 77. p 233-237.

⁴⁵ AVENDAÑO, Jorge.

2012 *Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral*. Lima: Ius Et Veritas No 45. p. 45

menester identificar la existencia del sujeto, el cual posteriormente deberá cumplir ciertos requisitos para poder ser beneficiado por el principio de buena fe pública registral.”⁴⁶

Corresponde entonces, definir quién o qué es un tercero. Según la Real Academia Española; es “el dicho de una persona o de una cosa que es distinta de las que intervienen en un asunto”⁴⁷. A su vez, en el lenguaje jurídico, “la utilización del término tercero es sumamente común para hacer referencia a quien no es parte, específicamente, a quien no es parte de una relación jurídica (por ejemplo, contractual o procesal).”⁴⁸ Tenemos entonces que, desde el punto de vista del acto jurídico, tercero es aquel ajeno al acto y, por ende, que no ha sido parte de su formación y celebración.

Refresquemos entonces qué dice el artículo 2014 del Código Civil:

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. (...)”

Es decir que, se protege al: tercero; a aquel ajeno a un acto jurídico. ¿Ajeno a cuál acto jurídico?: ajeno al negocio jurídico viciado previo, del que no fue parte, y el cual, en caso se anule, rescinda, cancele o resuelva no afectará la adquisición de su derecho, precisamente, porque no fue parte de este.

Por ejemplo; “A” sin ser propietario de un inmueble pero que aparece en registros públicos como propietario, **se colude con “B”**, que está actualmente arrendando el inmueble, con la finalidad de transferirle la propiedad del inmueble y como consecuencia **despojar a “C”**, el verdadero propietario del inmueble. Es evidente, que dicho acto es nulo. Sin embargo, al “C” no toma conocimiento **de lo que han hecho “A” y “B”**. Al cabo de unos meses, “B” decide poner en venta el Inmueble, y es así como “D”, **confiando en la información que hay el registro**, le compra el inmueble a “B”, cumpliendo con todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. En este caso en particular, “D” sí era un tercero, ya que no era parte del negocio jurídico que tenía un vicio de nulidad.

El principio de fe pública registral protege al tercero que no fue parte del negocio jurídico viciado debido a que, al no ser parte de la celebración de dicho acto jurídico, no debe porque afectarle las consecuencias de dicho acto, ya que no fue parte de este.

⁴⁶ CARDENAS, Nuria.

2020 *El principio de la buena fe pública registral frente al fraude inmobiliario en las sentencias de la corte suprema del Perú*. Huánuco: Universidad Nacional Hermilio Valdizán. <https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/5924/TD00152C28.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

⁴⁷ Real Academia Española. <https://dle.rae.es/tercero>

⁴⁸ MEDINA, Fernando.

2022 *¿Por qué utilizamos el término tercero en el lenguaje jurídico?* Lima: LP Derecho. Consultado: 15 de mayo de 2022. <https://lpderecho.pe/por-que-utilizamos-termino-tercero-lenguaje-juridico/>

Lo anterior se sustenta en un principio básico del derecho, también recogido en el artículo 2, inciso 24, literal b) de nuestra Constitución, *nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe*. Si interpolamos dicho principio al derecho privado, significa entonces que, solo podrán afectar mi esfera jurídica aquellos actos que he celebrado, ya que, solo serán ley las obligaciones a las que me he sometido.

Habiendo determinado lo anterior, cabe entonces preguntarse si ¿el principio de fe pública registral podría proteger a las partes del negocio jurídico viciado? La respuesta es no. Ya que, las partes del acto jurídico viciado son partes y no terceros y el principio de fe pública registral únicamente protege a los terceros.

Lo anterior nos lleva entonces hacia la siguiente pregunta, ¿por qué la fe pública registral protege al tercero y no a las partes del negocio jurídico nulo? El artículo 2013 del Código Civil señala que *la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes*. Es decir que, el principio de fe pública registral protege solamente al tercero porque nuestro sistema registral no convalida los actos nulos ni anulables.

Con lo cual, las partes que participen de un negocio jurídico nulo no podrán ser beneficiados con el artículo 2014 del Código Civil y, en ningún caso podrían proteger su adquisición ad domino, ya que, en realidad, el manto protector del principio de fe pública registral nunca se configuró.

Sin embargo lo anterior no fue advertido por la Corte Suprema. Tan es así que señaló **que “se determinó que Juan Quispe y Aurora Vilca sabían extra registralmente que el Inmueble no era de los Tres Menores Hijos, (...) no cumpliendo así con los requisitos de la buena fe registral”**.⁴⁹

La Corte Suprema no hizo un análisis previo; el de determinar si las partes intervinientes en el acto jurídico eran o no terceros. Resulta necesario y pertinente analizar si el sujeto de derecho actuó de buena fe, si adquirió a título oneroso, si adquirió confiando en el registro y si logró inscribir si derecho, si y solo si ese sujeto de derecho fue un tercero.

Con lo cual, afirmar que Juan Quispe y Aurora Vilca no cumplieron con los requisitos de la buena fe registral, por conocer que extra registralmente conocían que el inmueble no era de los Tres Menores Hijos, resulta impreciso, ya que, en realidad, al no ser terceros no cabía siquiera determinar si cumplieron o no con los requisitos de la buena fe registral.

3.3 ¿Correspondía calificar a Juan Quispe y Aurora Vilca como poseedores precarios?

Para poder responder la presente interrogante, será necesario desarrollar en la presente sección (i) la posesión, (ii) algunas de las clases de posesión recogidas en nuestro Código Civil y (iii) qué es un poseedor precario. Una vez determinado lo anterior pasaré a analizar si correspondía o no calificar a Juan Quispe y Aurora Vilca como poseedores precarios.

⁴⁹ Extracto de la Casación No. 4323-2016-MOQUEGUA.

3.3.1 La posesión

De acuerdo al artículo 826 del Código Civil *la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad*, siendo los poderes de la propiedad aquellos señalados en el artículo 923 del Código Civil: usar, disfrutar y disponer. Es decir que **“es poseedor todo aquel que ejercita de hecho un poder inherente a la propiedad (...) el poseedor puede ser el propietario (...) sin embargo, el poseedor puede no ser el propietario (...) puede ser incluso una persona sin derecho - pero que de hecho ejercita poderes de propietario”**.⁵⁰ Lo importante es entonces, que el sujeto ejerza, de hecho, la posesión.

3.3.2 La posesión legítima, la ilegítima, la de mala y buena fe

Si bien la posesión tiene una serie de clasificaciones y clases, en la presente sección desarrollaremos la posesión legítima, la ilegítima, la de mala y buena fe.

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce que existen posesiones legítimas e **ilegítimas**; **“el poseedor será ilegítimo cuando no tiene derecho a poseer y el poseedor legítimo será quien tenga derecho a poseer”**⁵¹. En ese sentido, se puede ser poseedor legítimo en un momento, y luego no serlo y viceversa. Será menester entonces analizar si aquel que ejerce la posesión lo hace con o sin derecho para poder determinar la legitimidad o falta de ella.

Con lo cual, será poseedor legítimo, aquel que ostenta la posesión de un inmueble siempre que haya derivado de un acto jurídico válido; por ejemplo, el arrendatario que está en posesión del bien inmueble por haber suscrito un contrato de arrendamiento con el propietario del bien.

Como contrapartida, será poseedor ilegítimo aquel que ostenta la posesión de un inmueble sin derecho a hacerlo; como, por ejemplo, el invasor que ingresó en un bien inmueble, o el arrendatario que sigue en posesión del bien cuando ha vencido el plazo del arrendamiento; es decir que su título ha fenecido, o también aquel que posee un bien en virtud de un título nulo.

Además de ser legítima o no la posesión, ésta puede ser de buena o de mala fe. En este caso, lo que se busca es determinar si el poseedor posee creyendo o no tener legitimidad para hacerlo. El artículo 906 del Código Civil señala que *la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título*. Ello significa que, podrá haber un poseedor que posea de manera ilegítima pero que, por ignorancia o error, piense que es legítimo, sin embargo, el hecho que posea de buena fe no significa que dota de legitimidad a la posesión.

⁵⁰ AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco.

2019 *Derechos Reales - Colección Lo Esencial del Derecho*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. p.31.

⁵¹AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco.

2019 *Derechos Reales - Colección Lo Esencial del Derecho*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. p.36.

Es importante señalar que determinar si se es poseedor ilegítimo, legítimo, de buena o mala fe tiene una utilidad práctica, toda vez que el Código Civil otorga distintos efectos a cada clase de posesión, estando a que dichos efectos o consecuencias existen *per se*. Por ejemplo, de acuerdo con el artículo 909 del Código Civil si uno es considerado poseedor ilegítimo de buena fe, este no responde por la pérdida o detrimento del bien por caso de caso fortuito o fuerza mayor. Sin embargo, si uno es considerado poseedor ilegítimo de mala fe, sí responde por la pérdida o detrimento del bien por caso de caso fortuito o fuerza mayor, salvo en los casos que el daño también se hubiese producido *en caso de haber estado en poder de su titular*.

3.3.2 La posesión de Juan Quispe y Aurora Vilca

Habiendo desarrollado lo anterior, podemos afirmar que Juan Quispe y Aurora Vilca eran poseedores ilegítimos y de mala fe; toda vez que adquirieron la posesión mediante un título viciado con nulidad (es decir que no tenían derecho para poseer) y además conocían que el título por el cual adquirieron la posesión era nulo (por ende, poseían a pesar de conocer que su posesión era ilegítima).

Ahora bien, Juan Quispe y Aurora Vilca no fueron calificados como poseedores ilegítimos y de mala fe. Sino que, tanto en primera como en la segunda instancia del proceso, y por la Corte Suprema, fueron calificados como poseedores precarios.

3.3.3 La posesión precaria y el proceso de desalojo

Corresponde entonces, analizar cuándo un poseedor es precario para el ordenamiento jurídico peruano. Ciertamente es que ha habido un debate exhaustivo a nivel doctrinario para determinar cuándo nos encontramos ante un poseedor precario, las posturas son varias; desde equipararlo con el poseedor ilegítimo, hacerlo coincidir con la definición romana o calificarlo como una categoría procesal, sin haber, hasta la fecha un consenso doctrinario sobre cuando nos encontramos con un precario.

El artículo 911 del Código Civil define a la posesión precaria como aquella que *se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*. Si bien la definición de precariedad se encuentra en el Código Civil, la realidad es que, su utilidad se encuentra en el proceso de **desalojo**, “**porque** no hay ninguna otra mención en el ordenamiento civil, procesal o penal peruano **donde importara si alguien es o no poseedor precario**”⁵². Con lo cual, las consecuencias de ser precario o no, solo se determinan estando en el proceso de desalojo, **siendo “una categoría procesal que solo puede analizarse dentro de un proceso de desalojo y que la legitimidad o ilegitimidad de la posesión debe verse en un plano distinto”**.⁵³

⁵² MEJORADA, Martín.

2018 *¿Quién es el poseedor precario?*

<https://www.youtube.com/watch?v=ulxtuMFbdzM&t=1595s>

⁵³ DEL RISCO, Luis Felipe.

2016 *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Lima: Revista Ius et Veritas No. 53. p.136.

El desalojo es el proceso judicial, que se tramita por la vía sumarísima, mediante el cual se busca la restitución del predio al que ostenta el derecho de posesión de este. El artículo 586 del Código Procesal Civil señala contra quienes se puede interponer una demanda de desalojo y es ahí donde se hace mención del precario.

Es importante señalar que antes del Cuarto Pleno Casatorio Civil, se tenían posturas jurisprudenciales contradictorias sobre cuando uno se encontraba frente a la presencia de un poseedor precario y, por ende, cuando correspondía el desalojo o no.

Lo anterior causaba sentencias contradictorias y procesos largos, y estrategias cuestionables por parte de los **demandados al crear “títulos” para justificar su posesión del bien**; “de esta manera, el desalojo fue perdiendo vigencia como instrumento procesal de recuperación urgente y pasó a un segundo plano, siendo fácilmente burlado por la mera alegación del demandado (...) **de esta forma, un juicio que debió entrar por la sala de emergencia del hospital,** terminó recibiendo una cita médica con un plazo incierto de atención, exponiendo al paciente a severos perjuicios.”⁵⁴

Es así como, se tuvo como finalidad poner fin a estas discusiones que causaban inseguridad jurídica y con el **“propósito de uniformizar criterios y de generar predictibilidad en el sistema,** mediante el Cuarto Pleno Casatorio se elaboraron siete reglas que constituyen precedente **vinculante”**⁵⁵ respecto al proceso de desalojo.

Con dichas reglas, lo que ha buscado el Cuarto Pleno Casatorio es evitar que los jueces tomen el camino fácil, que es, declarar improcedente la demanda y por otro lado, darles las herramientas para que puedan, dentro del proceso sumarísimo, verificar si el poseedor tiene o no un derecho aparente suficiente para que se presuma su veracidad y solo en ese caso, no se procederá con el desalojo. Caso contrario, en caso de que no tenga un derecho aparente, será considerado precario y procederá el desalojo, devolviéndole así su finalidad de urgencia al proceso de desalojo.

Lo anterior no significa que se esté determinando o no el derecho del poseedor de poseer. Simplemente se está dotando al proceso de desalojo con las herramientas necesarias para que **funcione como uno de emergencia, que luego, podrá ser “corregido” de ser necesario,** en un proceso de conocimiento. Tal como lo señala Del Risco:

“Al establecer los supuestos de precariedad, la Corte Suprema ha buscado evitar que los precarios se aprovechen indebidamente del sistema para retrasar u obstaculizar el desalojo. El objetivo, en definitiva, está dirigido a generar una tutela rápida para todo aquel que tenga derecho a la posesión. Nótese que ello no implica que se deje sin

⁵⁴ DEL RISCO, Luis Felipe.

2016 *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Lima: Revista Ius et Veritas No. 53. p.133.

⁵⁵ DEL RISCO, Luis Felipe.

2016 *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Lima: Revista Ius et Veritas No. 53. p.136.

protección a aquel que adquirió la propiedad por prescripción adquisitiva, por ejemplo, sino que se concluye que, en estos casos, la discusión respecto al derecho de propiedad podrá ser resuelta en un proceso posterior. Del mismo modo ocurrirá en los demás casos. No hay indefensión, sino una tutela anticipada en razón de la urgencia de los intereses en juego. Se prefiere pues darle la posesión del bien a quien tiene derecho a él, dejando que las materias más complejas sean analizadas en juicios de mayor duración y trámite”⁵⁶

Habiendo señalado lo anterior, se puede concluir de la lectura del Cuarto Pleno Casatorio Civil que, tal y como lo señalaba el profesor Mejorada, la figura del precario **“es una categoría procesal que solo puede analizarse dentro de un proceso de desalojo”⁵⁷**. Afirmación con la que estoy de acuerdo, ya que, no resulta de utilidad en cualquier otra situación. En ese sentido, solo tiene sentido y utilidad hablar del precario, dentro del proceso de desalojo.

3.3.3 Juan Quispe y Aurora Vilca: ¿poseedores precarios?

A lo largo del presente caso, tanto en primera, segunda instancia y en la sentencia de casación, los jueces determinaron que, Juan Quispe y Aurora Vilca eran poseedores precarios y por ende, correspondía el desalojo del bien.

Considero que hay dos errores conceptuales importantes en lo afirmado por los jueces a lo largo del proceso materia del presente informe. Recordemos que el proceso que se ha llevado a cabo es un proceso de conocimiento; de nulidad de acto jurídico y de reivindicación y no un proceso de desalojo.

Con lo cual, el primer error ha sido calificar a Juan Quispe y Aurora Vilca como poseedores precarios, ya que no tiene ninguna utilidad práctica; calificarlos como precarios en un proceso de conocimiento no tiene ninguna consecuencia *per se*. Calificar a un poseedor como precario solo tiene utilidad dentro de un proceso de desalojo; que determinará que el precario deberá ser desalojado y tendrá como consecuencia el lanzamiento.

Lo útil y práctico, hubiera sido que, los Jueces hayan calificado a Juan Quispe y Aurora Vilca como poseedores ilegítimos y por ende, fundada la pretensión reivindicatoria, siendo aquella acción que se interpone por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, lo cual se ha verificado en el presente caso. Siendo la consecuencia final, el lanzamiento del bien para que sea devuelto al propietario.

El segundo error conceptual de los magistrados a lo largo del proceso ha sido señalar que, como consecuencia de poseer el inmueble de manera ilegítima **corresponde el “desalojo”** de los poseedores. Nuevamente, es menester señalar que, al no encontrarnos en un proceso de

⁵⁶ DEL RISCO, Luis Felipe.

2016 *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Lima: Revista Ius et Veritas No. 53. p.136.

⁵⁷ MEJORADA, Martín.

2006 *Precario ¿y qué?* Lima: Gaceta Jurídica - Actualidad Jurídica 151. p.60.

desalojo, no corresponde el desalojo, sino que, corresponde el lanzamiento del bien. Los jueces, han equiparado erróneamente **el término “desalojo” con “lanzamiento”** del bien.

En ese sentido, en el presente caso, no correspondía calificar a Juan Quispe y Aurora Vilca como poseedores precarios, sino como poseedores ilegítimos y correspondía señalar que, como consecuencia de lo anterior, en caso Juan Quispe y Aurora Vilca no cumplieren con devolver el bien a los propietarios, se procedería con el lanzamiento del bien y no, con el desalojo.



4. CONCLUSIONES

1. La Corte Suprema administró justicia con la sentencia casatoria y con esta se tuteló el derecho a la propiedad de los Demandantes al declararse nulo el acto jurídico celebrado entre los Demandados, el cual buscó despojar indebidamente a los propietarios de su propiedad. Sin embargo, no interpretó de manera adecuada la causal de nulidad de finalidad ilícita e imposibilidad jurídica y, además, omitió invocar y desarrollar la causal de nulidad respecto a los actos que contravienen el orden público.
2. La Corte Suprema, al señalar que el acto jurídico celebrado entre los Demandados es nulo por no cumplirse con los requisitos de la buena fe registral, no ha interpretado correctamente el principio de fe pública registral, ya que, el que no se cumplan con los requisitos de buena fe registral, tiene como única consecuencia que, los compradores no hayan adquirido la propiedad del bien *ad domino*, pero no determina la validez o nulidad del acto celebrado entre los Demandados.
3. Es menester, como paso previo a determinar si un tercero ha adquirido un bien *ad domino* por ser adquirente de buena fe, determinar si las partes intervinientes en el acto jurídico eran o no, en primer lugar, considerados terceros. Ya que, el principio de fe pública registral solo protegerá al tercero que no fue parte del negocio jurídico viciado debido a que, al no ser parte de la celebración de dicho acto jurídico, no debe porque afectarle las consecuencias de dicho acto, ya que no fue parte de este.
4. La calificación correcta legal correcta en este caso es calificar a un poseedor como precario cuando nos encontramos dentro del ámbito del proceso de desalojo; ya que, calificarlo como tal fuera del proceso de desalojo no acarrea ningún tipo de consecuencia o utilidad práctica.

5. BIBLIOGRAFÍA

AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco.

2019 *Derechos Reales - Colección Lo Esencial del Derecho*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

AVENDAÑO, Jorge.

2012 *Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral*. Lima: Ius Et Veritas No 45.

CARDENAS, Nuria.

2020 *El principio de la buena fe pública registral frente al fraude inmobiliario en las sentencias de la corte suprema del Perú*. Huánuco: Universidad Nacional Hermilio Valdizán.

<https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/5924/TD00152C28.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Coca, Saul.

2020 *El principio de la fe pública registral*. Consultado: 15 de mayo de 2022.

<https://lpderecho.pe/principio-fe-publica-registral-derecho-civil/>

DEL RISCO, Luis Felipe.

2016 *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Lima: Revista Ius Et Veritas No. 53.

FERRAND, Alberto.

2007 *El Orden Público en el Derecho Privado*. Lima: Escuela de Graduados de la PUCP.

LEYSSER, LEON.

2019 *Derecho Privado. Parte General. Negocios, actos y hechos jurídicos*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

LOHMANN, Juan Guillermo.

1994 *El Negocio Jurídico*. 2ª Edición, Lima: Editora Jurídica Grijley.

LOHMANN, Juan.

2003 *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas*. Tomo I. Gaceta Jurídica. Lima.

<https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/06/codigo-civil-comentado-tomo-i.pdf>

MEDINA, Fernando.

2022 *¿Por qué utilizamos el término tercero en el lenguaje jurídico?* Lima: LP Derecho.

Consultado: 15 de mayo de 2022.

<https://lpderecho.pe/por-que-utilizamos-termino-tercero-lenguaje-juridico/>

MEJORADA, Martín.

2006 *Precario ¿y qué?* Lima: Gaceta Jurídica - Actualidad Jurídica 15.

MEJORADA, Martín.

2018 *¿Quién es el poseedor precario?*

<https://www.youtube.com/watch?v=ulxtuMFbdzM&t=1595s>

MEJORADA, Martín.

2015 *Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral*. Lima: Themis - Revista de Derecho No. 77.

MOSQUIERA, Edgardo.

1987 *La venta del bien ajeno en el Código Civil Peruano*. Lima: Themis.

MOREYRA, Francisco.

2005 El acto jurídico según el código civil peruano. Lima: Fondo Editorial de la PUCP.

OBANDO, Roberto.

2017 El *abuso del derecho y la buena fe*. Consulta: 25 de mayo de 2022.

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/15382e80436d5e65b4fdff41c29755ea/El+abuso+de+derecho+y+la+buena+fe.+Principios+generales.+Roberto+Obando+Blanco+en+Suplemento+Jur%C3%ADdica+-+Victor+Obando+Blanco.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=15382e80436d5e65b4fdff41c29755ea#:~:text=El%20C%C3%B3digo%20Civil%20peruano%20reconoce,de%20tener%20buena%20fe%20rec%C3%ADproca.>

PEREZ, Miguel Angel.

2016 *VIII Pleno Casatorio Civil: ¿En qué se diferencian la nulidad y la ineficacia en sentido estricto?* Enfoque Derecho.

<https://www.enfoquederecho.com/2016/04/06/viii-pleno-casatorio-civil-en-que-se-diferencian-la-nulidad-y-la-ineficacia-en-sentido-estricto/>

Real Academia Española.

<https://dle.rae.es/tercero>

RUBIO, Marcial.

2019 *Nulidad y anulabilidad: la invalidez del acto jurídico*. 8a ed. Lima: Fondo Editorial PUCP.

<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/181882>

VIDAL, Fernando.

2011 *El Acto Jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica.

VIDAL, Fernando.

1989 *El acto jurídico en el Código Civil peruano*. Segunda edición. Lima: Editorial Cuzco.

VILLEGAS, José Manuel.

2019 *El estelionato no da lugar a la nulidad de acto jurídico por fin ilícito. Crítica de una reciente sentencia casatoria*. Consulta: 31 de mayo de 2022.

<https://laley.pe/art/8690/el-estelionato-no-da-lugar-a-la->

Casación No. 2444-2015-LIMA

Casación No. 4323-2016-MOQUEGUA

Casación No. 1201-2002-Moquegua

Cuarto Pleno Casatorio Civil

Sentencia del Tribunal Constitucional recaída sobre el Expediente No. 03258-2010-PA/TC de fecha 20 de abril de 2011

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

Nulidad del Acto Compraventa: Está acreditado que los demandados-compradores extra registralmente sabían que el bien inmueble que adquirieron no era de los presuntos herederos, no cumpliendo así con los requisitos de la buena fe registral. Asimismo, se concluyó con relación al título para enajenar invocado por la demandada, si bien mediante sentencia se estableció la declaración de sucesores del causante, también lo es que esta, ha sido declarada nula por sentencia judicial, consecuentemente la autorización para enajenar bienes de menores deviene en ineficaz; por lo que debe restituirse el bien. Artículo 122 del Código Procesal Civil.

Lima, cinco de abril de dos mil dieciocho.-

SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Con los acompañados, visto en audiencia pública, después de revisar el recurso de casación con registro número 4323-2016-Moquegua, emitida la votación de los jueces de la Suprema Sala conforme a la Ley orgánica del Poder Judicial.

I) MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Juan Quispe CCallisana**, contra la sentencia de vista expedida a fojas 1514, por la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, el 01 de setiembre de 2016 que confirma la decisión impugnada contenida en la resolución número ciento ochenta y dos de fecha 31 de julio de 2015 que declara fundada la demanda respecto a la pretensión de nulidad de acto jurídico de compraventa de 23 de febrero de 1996 y reivindicación disponiendo la restitución del bien *sublitis*, y se proceda con el desalojo del mismo; e infundada la demanda sobre indemnización por daños y perjuicios.

II) ANTECEDENTE:

Para analizar esta causa y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada por Juan Quispe CCallisana, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada.

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

1. **Demanda**.- Edwin Ower Mendoza Manchego y Eusebia Soledad Mendoza manchego, por escrito obrante a fojas 46 demandan a Julia Nelly Pomareda Olivera, Juan Quispe Ccallisana y Aurora Flores Vilca, solicitando lo siguiente:

1.1. **Pretensión Principal**.- Se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa así como la reivindicación y restitución del inmueble ubicado en la Avenida Balta N°620 Moquegua.

1.2. **Pretensión Accesorias**.- Se disponga el desalojo de los ocupantes sobre el bien materia de *litis*, así como el pago de una indemnización por daños y perjuicios en la suma de S/50,000.00 soles. Fundamentando su demanda, en lo siguiente:

- Mediante Escritura Pública de fecha 23 de febrero de 1996, Julia Nelly Pomareda Olivera en representación de sus menores hijos Jimmy Augusto Mendoza Pomareda, Cristian Martín Mendoza Pomareda y Roy Tito Mendoza Pomareda, procedió a vender y enajenar el inmueble urbano ubicado en la Avenida Balta N° 620 de la ciudad de Moquegua, el mismo que cuenta con una extensión superficial de ciento veinte metros cuadrados, todo ello a favor de los compradores-codemandados Juan Quispe Ccallisana y Aurora Flores Vilca.

- La venta celebrada entre los demandados se realizó a sabiendas de que existía un proceso sobre Otorgamiento de Escritura Pública, recaído en el expediente N° 501-93, de fecha 24 de enero de 1996, en el cual la demandada Julia Pomareda tenía la condición de curadora procesal, agrega también que el mencionado proceso en ejecución de sentencia de vista se aprobó la minuta, por lo que se le otorgó la propiedad del inmueble urbano de la Avenida Balta esquina con Callao, y que al momento de la presentación de los partes dobles para la traslación de dominio la Oficina Registral le denegó dicha inscripción, puesto que los demandados adquirientes ya habían registrado la traslación de dominio, hechos que evidencian el carácter ilícito de los demandados.

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

- Con fecha 13 de febrero de 1996, se les cursó carta notarial a efectos de que desocupen el bien inmueble materia de *litis*, así como los alcances del estado del proceso judicial sobre Otorgamiento de Escritura Pública y que pese a ello los demandados Juan Quispe Ccallisana y Aurora Flores Vilca de mala fe procedieron a la suscripción de la escritura de compraventa, haciendo caso omiso a la carta notarial cursada.
- A través del expediente N° 384-94 sobre nulidad de sentencia de sucesión intestada y nulidad de la inscripción de los asientos registrales se declaró fundada la demanda y en consecuencia nula la sentencia que declaraba como herederos de quien en vida fue Hugo Tolomeo Mendoza Vargas.

2. Contestan la demanda.-

2.1.-El demandado Juan Quispe Callisana, por escrito obrante a fojas 682 contesta la demanda y sostiene lo siguiente:

- Los demandantes no son propietarios del inmueble materia de *litis*, toda vez que no han logrado acreditar la titularidad del inmueble. Y, que, a través del proceso N° 501-93 sobre otorgamiento de escritura pública se encuentra en trámite, más aún si se tiene en cuenta que el documento por el cual señala ser propietario es cuestionado judicialmente sobre falsificación de firma de su vendedor (padre de los demandantes).
- Adquirió la propiedad de buena fe y con fe registral, sin tener conocimiento que el inmueble tenía procesos judiciales pendientes.

2.2.- La demandada doña Julia Nelly Pomadera Olivera, por escrito corriente a fojas 718 procede a contestar la demanda:

- Antes de efectuar la celebración de compra venta con los demandados ha realizado la declaratoria de herederos de don Hugo Tolomeo Mendoza Vargas, expidiéndose así sentencia fundada, la misma que ha quedado consentida e inscrita en la Oficina Registral y que posteriormente por el estado de necesidad de sus menores hijos se vio obligada a realizar la venta del inmueble materia de *litis*, para lo cual solicitó autorización judicial, la

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

misma que le fue concedida, celebrando así la compra venta a favor de sus codemandados, las mismas que fueron hechas de buena fe sin que exista ánimo de querer perjudicar a los demandantes.

3.- Saneamiento Procesal.- Mediante resolución número ciento veintitrés, del 14 de agosto de 2003, (fojas 772) se declaró: a) rebelde a la demandada Aurora Flores Vilca; y, por saneado el proceso, y se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes.

4.-Puntos Controvertidos.- Por acta de conciliación de fecha 25 de setiembre de 2003 corriente a fojas 809 el juez de la causa fijo como puntos controvertidos lo siguiente: **a)** Determinar la existencia de un acto jurídico celebrado entre los codemandados; **b).**- Determinar que dicho acto adolezca de nulidad por causal de simulación absoluta; **c)** Determinar que los co demandados tengan la calidad de co propietarios del predio *sublitis*; **d)** Determinar que los demandados sean posesionarios no propietarios del bien *sublitis*; **e)** Determinar la existencia de un hecho antijurídico que haya ocasionado daños y perjuicios a los demandantes; **f)** Determinar el nexo causal del daño como el factor de atribución; **g)** Determinar la procedencia o no de la ministración de posesión a favor de los demandantes.

5. Sentencia de Primera Instancia.-

El Juez del Primer Juzgado Mixto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, por resolución número ciento veintiocho, expidió sentencia con fecha 31 de julio de 2015 (fojas 1429), declarando ***fundada en parte*** la demanda de nulidad de acto jurídico respecto a la compraventa efectuada entre los demandados el 23 de febrero de 1996 así como la reivindicación y desalojo del bien inmueble; e ***infundada*** la demanda en cuanto al pago de indemnización por daños y perjuicios, al considerar lo siguiente:

a).- Teniendo a la vista el expediente número 501-93-CI, sobre otorgamiento de escritura pública, seguido por los demandantes Edwin Ower Mendoza Manchego y Eusebia Soledad Mendoza Manchego, en contra de los

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

demandados Juan Quispe Ccallisana, Aurora Flores Vilca y Julia Nelly Pomareda Olivera -conforme obra de la minuta de compra venta de fecha 21 de octubre de 1983- se tiene que Hugo Mendoza Vargas (padre de los demandantes) celebró contrato de compra venta del bien *sublitis*, documento que si bien ha sido cuestionado por Julia Nelly Pomareda Olivera, cierto es que de dicho proceso judicial se tiene la Resolución número 212 recaída en la Sentencia de Primera Instancia que declaró fundada la demanda, la misma que fue confirmada por Sentencia de Vista el 11 de septiembre de 2011, habiendo la Corte Suprema declarado improcedente el recurso de casación interpuesto por Juan Quispe Ccallisana, por lo que la transferencia se ha efectuado de acuerdo al ordenamiento jurídico, es decir **hubo una manifestación de voluntad de ambas partes**, de una de dar en venta dicho bien inmueble y de la otra adquirir dicho bien, otorgando una suma de dinero a cambio, conforme así lo preceptúa el artículo 140 del Código Civil, máxime si el aludido proceso se encuentra en etapa de ejecución para el otorgamiento de Escritura Pública correspondiente, como así se ve ordenado en la Resolución N°234 de fojas 1178, del expediente número 501-1993-CI.

b.- El 23 de febrero de 1996 Julia Nelly Pomareda Olivera en representación de sus tres menores hijos Jimmy Augusto Mendoza Pomareda, Cristian Martín Mendoza Pomareda y Roy Tito Mendoza Pomareda celebró contrato de compra venta con los demandados Juan Quispe Ccallisana, Aurora Flores Vilca, minuta que fue elevada a escritura pública e inscrita en registros públicos conforme así obra de folios 944 (Tomo III).

c.- En el proceso seguido en el Expediente N° 365-95, se autorizó a Julia Nelly Pomareda Olivera para que la misma disponga de los bienes de sus hijos, los mismos que fueron declarados herederos universales conforme obra de folios 182; sin embargo debe precisarse que la celebración efectuada por los demandados padece de nulidad toda vez que los demandantes ya eran dueños del bien inmueble materia de *litis*, máxime si conforme así se estableció en el expediente N° 384-94 (Acompañado), donde se emitió la

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

Sentencia de hojas 107 a 112, se declaró fundada la demanda y nula la sentencia de declaratoria de herederos efectuada por la demandada-vendedora, quedando así que los herederos del causante Hugo Tolomeo Mendoza Vargas son cinco y no tres como se pretendió en un inicio.

d.- De lo esgrimido en los puntos precedentes se tiene que Julia Nelly Pomareda Olivera no debió vender algo que ya no le correspondía, por no ser parte de su propiedad, es decir de la masa hereditaria del causante Hugo Tolomeo Mendoza Vargas, por que los demandantes con mucha más anterioridad ya gozaban de su derecho de propiedad.

e.- Ahora bien, en lo que se refiere a los procesos de sucesión intestada, no es posible emitir pronunciamiento alguno, toda vez que el presente trata de nulidad de acto jurídico y que los demandantes no pretenden la nulidad de acto jurídico en forma de co herederos sino en la calidad de propietarios, tal es así que el documento presentado por los demandantes resulta válido (minuta de compra venta); aunado a ello se evidencia el mal actuar de Julia Nelly Pomareda Olivera por cuanto se ha demostrado **que la misma tenía pleno conocimiento que se venía ventilando un proceso sobre nulidad de sucesión intestada y nulidad de la inscripción registral**, conforme así lo acredita la carta notarial de fecha 17 de febrero de 1996 que le fue enviada por Edwin Ower Mendoza Manchego, y que pese a saber que dicho bien inmueble materia de *litis* se encontraba en disputa, procedió a venderlo a los esposos demandados a sabiendas que éste no formaba parte de la masa hereditaria del causante.

f.- Sobre la causal de nulidad de objeto física o jurídicamente imposible, de autos se tiene que: 1) mediante la minuta de 23 de octubre de 1983, Hugo Tolomeo Mendoza Vargas en su calidad de propietario del bien *sublitis*, otorgó en compra venta el mismo a sus hijos y Julia Nelly Pomareda Olivera a sabiendas que su conviviente padre de sus tres hijos tenía otros dos hijos, inició proceso de declaratoria de herederos en la ciudad de Ilo, logrando que

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

se declare como herederos universales a los mismos, mediante Sentencia de emitida en el Expediente 160-94 sobre Sucesión Intestada y una vez logrado dicho objetivo inició otro proceso: Expediente N° 3 56-95 (Acompañado) sobre autorización para disponer bienes de menores, para poder disponer de los bienes de sus menores hijos, autorización recaída mediante Sentencia de fecha 08 de enero de 1996 del citado Expediente, que le sirvió para celebrar el contrato de compra venta con los demandados-compradores, todo esto valga la redundancia, pese a las reiteradas cartas notariales que le fueron cursadas por el demandante Edwin Ower Mendoza Manchego, en las que se le indica que el bien que quiere disponer ya no forma parte de la masa hereditaria del causante, **siendo así dicha venta es jurídicamente imposible.**

g.- En lo que se refiere a la causal de fin ilícito ha quedado acreditado que la demandada Julia Nelly Pomareda Olivera ha efectuado la transferencia del bien inmueble materia de *litis* teniendo conocimiento que el citado bien no formaba parte de la masa hereditaria del causante, por lo que no contaba con la facultades para realizar dicha transferencia esto en razón de que la última transferencia realizada por los demandados no estaría dentro del marco legal jurídico.

h.- Por lo que, el acto jurídico celebrado entre los codemandados no puede ser objeto de protección jurídica puesto que en su celebración y realización no han concurrido los presupuestos, requisitos y elementos para la estructuración de un acto válido, toda vez que se encuentra incurso en las causales de nulidad de: imposibilidad jurídica y fin ilícito que en ella se contiene, consecuentemente debe estimarse favorablemente la demanda.

i.- Y habiéndose establecido así la correcta aplicación del principio de buena fe registral, en la que se amparan los demandantes-compradores, se tiene que de la audiencia especial de folios 879, la declaración testimonial de Alberto Julio Eleuterio Vélez Saira, quien señaló que es verdad que conoce a Juan Quispe Calisana y sabía que la casa ubicada en la Avenida Balta

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

número 620 es de propiedad de Ower Mendoza Manchego y que en dicho inmueble radicaba el padre de este donde instalaron un Comité del Partido Popular Cristiano – PPC. Asimismo, manifestó que es cierto que conoce que Juan Quispe Callisana quien le insistía a Ower Mendoza Manchego para que le venda la casa en referencia, como obra también la declaración testimonial de José Luis Fala Tapia, quien al igual que Vélez Saira sostuvo las mismas declaraciones, audiencia que no fue observada por los demandados, declaraciones que gozan de veracidad, **acreditando así que los demandados- compradores extra registralmente sabían que el bien inmueble que adquirieron no era de los presuntos tres herederos de don Hugo Mendoza Vargas, quedando en evidencia el mal actuar de los demandados, no cumpliendo así con los requisitos de la buena fe registral.**

j.- Y con relación al título para enajenar invocado por la demandada Julia Nelly Pomareda Olivera si bien en la sentencia emitida en el expediente 384-94 se anuló la resolución que declaró la Sucesión Intestada, por el que se tiene como herederos del causante Hugo Tolomeo Mendoza Vargas a sus hijos: Jimmy Augusto, Roy Tito y Cristian Martín Mendoza Pomareda, también lo es que con ello, no se acredita que se haya declarado la nulidad de la Resolución sobre Autorización para disponer bienes de menores, en virtud del cual se celebró el acto jurídico de compraventa de fecha 23 febrero de 1996; sin embargo y atendiendo a la naturaleza del proceso y su correspondiente trámite la Sentencia en referencia no tiene la calidad de cosa juzgada, como así se ha establecido en la Casación N° 1464-99-Tumbes, publicado en el Diario El Peruano, el 06 de abril de 2000, emitido por la Corte Suprema de Justicia; y por ende, al contener una autorización para enajenar bienes de menores que finalmente se ha determinado que no les corresponde, es que dicha autorización deviene en ineficaz.

k.- Sobre la pretensión de reivindicación; habiéndose demostrado que los demandantes poseen documentos que acrediten su derecho de propiedad, como el Contrato Privado de Compraventa de Inmueble Urbano, de fecha 21

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

octubre de 1983 por el cual se corrobora que los demandantes han adquirido el inmueble materia de *litis* de Hugo Tolomeo Mendoza Vargas y teniendo en cuenta que la Escritura Pública N° 1444, de fecha 30 de mayo de 1996 fue anulada mediante la Resolución N° 82 del 19 de noviembre de 1996, corresponde amparar la pretensión, en función del mejor derecho de propiedad, toda vez que en el Expediente N° 501-1993-CI (*cuya sentencia del Juez, Sala Superior y la ejecutoria suprema corren a fojas 1409 al 1423*), se emitió Sentencia de Primera Instancia N° 160-2010 la misma que fue confirmada por Resolución del 11 de septiembre de 2012 y que recurrida ante la Corte Suprema, se declaró improcedente el recurso de casación, en ejecución de dicha sentencia el Contrato de Compraventa que se ha ordenado su elevación a Escritura Pública mediante el cual se reconoció a los demandantes Edwin Ower Mendoza Manchego y Eusebia Soledad Mendoza Manchego su derecho de propiedad legalmente.

I.- No habiéndose acreditado el daño cuya indemnización se pretende en la demanda, resulta irrelevante emitir pronunciamiento sobre los demás elementos de la responsabilidad extracontractual a tenor del artículo 1985 del Código procesal Civil citado en los fundamentos jurídicos de la demanda; es que corresponde declarar INFUNDADA la demanda en este extremo.

Sobre la causal de desalojo.-

- Siendo que los demandantes han acreditado tener el derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia de *litis*, se tiene que los mismos ostentan dicho derecho, y que los demandados devienen en precarios al haberse declarado en esta sentencia la nulidad de los actos jurídicos en virtud de los cuales se irrogaban la titularidad respecto del inmueble materia de *litis*; máxime si a tenor de lo establecido en el artículo 590 del Código Procesal Civil, que regula el desalojo accesorio, se puede ejecutar el lanzamiento en un proceso de conocimiento, como en el caso de autos, en que se ha demandado la restitución en forma acumulativa a la nulidad de acto jurídico, y

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

como parte de la pretensión de reivindicación, es que la aludida pretensión debe declararse fundada.

- En efecto, siendo nulos el contrato de compra venta realizado por los demandados, su estadía en el inmueble materia de *litis* se torna en una posesión indebida, ilegal, por lo cual, al carecer de derecho alguno para mantenerse en el inmueble materia de *litis*, debe procederse a su inmediato lanzamiento en caso no proceda a la entrega pacífica del bien a los demandantes conforme establece el artículo 590 del Código Procesal Civil.

6. Recurso de Apelación.-

El demandado Juan Quispe Ccallisana, interpone recurso de apelación el 19 de agosto de 2015 (fojas 1454) contra la sentencia de primera instancia alegando lo siguiente:

- Existe incongruencia en la Sentencia recurrida en razón a que en el considerando cuarto el *A quo* menciona: *“los demandantes no han expresado la causal invocada para sustentar su nulidad”*, por lo que realiza una interpretación forzada, mientras que en el considerando sexto menciona: *“Los demandantes precisan que la compra venta... ha incurrido en las causales de nulidad establecidas en el Artículo 219”*.
- El juzgado emite decisión *extrapetita* al afirmar que deviene en ineficaz la autorización judicial que autoriza la venta del bien
- De la reivindicación, el apelante ha sido propietario en mérito a la venta realizada e inscrita en Registros Públicos por lo que resulta improcedente. Hay errónea calificación de precario ya que la demandada Nelly Pomareda Olivera era poseedora a título de propietario.

7. Sentencia de Segunda instancia.-

La Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Moquegua por Sentencia de Vista de fecha 01 de setiembre de 2016, **confirmó** la decisión apelada al considerar lo siguiente:

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

- El *A Quo* ha considerado el conocimiento público que se tenía de la propiedad y su titularidad por parte de Edwin Ower Mendoza Manchego, así lo han declarado los testigos, siendo relevante además que el inmueble era de disposición del demandante pues corren a fojas 25 y 26 dos contratos con firmas legalizadas, en los que la facultad de arrendamiento la ejerce este último y no Julia Nelly Pomareda Olivera.
- El *A Quo*, sólo ha citado las premisas normativas conjuntamente con la jurisprudencia, deber al que se encuentra vinculado por mandato de la RCNM 120-2014 28-05-2014 que en sus numerales “IV 4 Evaluación de la comprensión jurídica del problema y IV 7 Evaluación de la fundamentación jurídica y manejo de la jurisprudencia”, esto respondiendo el agravio respecto al deber de motivación.
- En cuanto a la afectación del principio de preclusión procesal, pues el *A Quo* habría ingresado en su valoración probatoria de prueba documental de oficio, pues en el apartado sétimo, ha invocado el contenido de procesos judiciales, cuya preexistencia ha sido invocada en la demanda, formando parte de los puntos controvertidos los vinculados a cada uno de los hechos que forman parte de la postura fáctica del demandante.
- En este caso, en su demanda los actores postulan que el título merced al cual doña Nelly Pomareda Olivera efectuó la venta del inmueble materia de *litis*, ha sido declarado nulo por parte del órgano jurisdiccional, afirmación que el *A Quo* corrobora en su argumentación fáctica y que en modo alguno se puede entender como un pronunciamiento que ha merecido una decisión en este proceso.
- En cuanto a la reivindicación y el desalojo son los otros extremos cuestionados: el apelante sostiene que ha sido poseedor propietario, por lo tanto en este extremo la decisión debió ser por la improcedencia.
- A merced al Expediente Judicial 501-1993-CI, se ha reconocido el derecho que tienen los demandantes sobre el bien inmueble materia de *litis*, proceso en el cual no ha sido ajeno el hoy apelante y siendo que este es un

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

título más antiguo (21-10-1983), es claro que la pretensión en los términos señalados por el *A Quo* es valedera.

8. Causales por las que se declaró procedente el recurso de casación.-

Esta Sala Suprema Civil Permanente, mediante resolución de fecha 21 de junio de 2017, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por:

Juan Quispe Ccallisana, por las siguientes causales: **a) infracción normativa procesal del artículo 122 del código Procesal Civil**, la parte recurrente sostiene que se afecta la debida motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que es erróneo considerarlo como poseedor precario del bien *sublitis*, por cuanto legítima y legalmente es conductor del inmueble en calidad de propietario; **b) Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil**, refiere que se afecta su derecho al no tener en cuenta que adquirió la propiedad en base al principio de publicidad y de la buena fe registral, ya que vendedora estaba facultada de acuerdo a ley para transferir el bien, más aún si no existe, ni existió medida cautelar alguna de anotación de demanda de la que pueda advertirse discrepancia en la titularidad.

III. MATERIA JURÍDICA DE DEBATE.-

La materia jurídica en debate en el presente caso se centra controlar si el razonamiento sobre el cual descansa si las decisiones adoptadas guardan correspondencia con el principio de congruencia para amparar la demanda incoada, ello teniendo en cuenta las reglas de la debida motivación de las resoluciones jurisdiccionales.

IV. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in procedendo* como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto), dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en armonía con lo dispuesto por

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

el artículo 388 numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, que exige: “(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado*”, en ese sentido los casacionistas indicaron que su pedido es anulatorio, por consiguiente esta Sala Suprema Civil, en primer orden, se pronunciará respecto a la infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.

SEGUNDO.- Existe infracción normativa, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico- jurídico –*ratio decidendi*- en el que incurre el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

TERCERO.- Fundamentando su denuncia procesal, Juan Quispe Ccallisana, refiere que se afecta el debido proceso, toda vez que la Sala de mérito no advirtió que no ostenta la calidad de poseedor precario sobre el bien *sublitis* sino de propietario al haberlo adquirido bajo los lineamientos que establecen en principio de publicidad y fe registral.

CUARTO.- Para analizar la denuncia de la infracción normativa del artículo 122 del Código Procesal Civil, debe observarse el contenido y pertinencia de dicha norma: *la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden correlativo de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto, según el mérito de lo actuado, el mismo que guarda correspondencia con el artículo 50 numeral 6) de dicho*

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

ordenamiento procesal que dispone que es deber del juez: *“fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia”*. Este último enunciado normativo que las partes recurrentes consideran infringido, haciendo alusión que se dirige al deber de motivar las resoluciones judiciales adecuadamente.

QUINTO.- Al subsumir la denuncia precedente (contenida en el tercer fundamento jurídico) que guarda relación con la afectación al debido proceso y la motivación de las resoluciones jurisdiccionales, debe tenerse en cuenta que esta posibilita por su carácter procesal, precisar que la Suprema Corte de Casación Civil ha establecido que: *“ (...) Si el debido proceso es el conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier proceso, con el fin de asegurarles una oportuna y recta administración de justicia, en orden de procurar una seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho, entonces es debido a aquel proceso que se satisface todos los requerimientos, condiciones y exigencias necesarias para garantizar la efectividad del derecho material (...)”*¹. En ese mismo sentido, la Suprema Corte ha sostenido: *“(...) el derecho a un debido proceso es un derecho fundamental de los justiciables, el cual no sólo les permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también usar los mecanismos procesales preestablecidos en la ley, con el fin de defender el derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a ley (...)”*².

SEXTO.- La motivación de las resoluciones judiciales, si bien constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, también lo es que, para que tal finalidad se alcance *debe haber una exacta relación o correspondencia (concordancia) entre la pretensión del actor, la oposición del demandado, los elementos de prueba válidamente recolectados e*

¹ Casación 5425-2007 – Ica. Del 01 de diciembre de 2008- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema

² Casación N° 194-2007-San Martín. Del 03 de diciembre de 2008- Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

incorporados y la decisión del Tribunal, conocida como “congruencia”, principio normativo que limita las facultades resolutorias del juez por el que debe existir identidad entre lo resuelto y controvertido oportunamente por los litigantes en relación con los poderes atribuidos en cada caso al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico.

SÉTIMO.- De lo actuado en el proceso se advierte lo siguiente: **a)** Mediante Escritura Pública de fecha **12 de julio de 1972**, Hugo Mendoza Vargas y Dianira Manchego Castro adquirieron el inmueble ubicado en la Avenida Balta N° 620 Moquegua con un área de 105.m2; **b)** Por Escritura Pública de fecha **17 de octubre de 1979**, Dianira Manchego Castro vende el cincuenta por ciento de sus derechos y acciones a Hugo Mendoza Vargas; **c)** Por contrato privado de fecha **21 de octubre de 1983**, Hugo Mendoza Vargas transfiere la totalidad del predio a favor de Edwin Ower Mendoza Manchego y Eusebia Soledad Mendoza Manchego; **d)** La Escritura Pública de compraventa de fecha **23 de febrero de 1993**, por la cual Julia Nelly Quispe Ccallisana en representación de sus menores hijos Jimmy Augusto, Cristian Martín, Roy & Tito Mendoza Pomareda, transfiere a favor de Juan Quispe Ccallisana y Aurora Flores Vilca el inmueble materia de Litis; **e)** Del Expediente número 356-95, el juez de la causa por sentencia de fecha **08 de enero de 1996**, declaró fundada la demanda autorizando a Julia Nelly Pomareda Olivera para que en nombre y representación de sus menores hijos Jimmy Augusto, Toy Tito y Cristian Martin Mendoza Pomareda pueda vender el bien *sublitis*; **f)** Del expediente número 384-94, el juez de primera instancia mediante sentencia de fecha **29 de marzo de 1996**, declaró fundada la demanda y nula la sentencia recaída en el proceso de sucesión intestada de Hugo Mendoza Vargas, tramitada en el expediente 160-94; **g))** Por Escritura Pública de fecha **31 de mayo de 1996**, el Juez Especializado en lo Civil de la Provincia de Mariscal Nieto en rebeldía de Julia Nelly Quispe Ccallisana -curadora procesal de Hugo Edwin Mendoza Manchego- dispone se eleve a escritura pública la venta del bien *sublitis* a favor de Edwin Ower Mendoza Manchego y Eusebia Soledad Mendoza Manchego con intervención de Dianira Manchego Castro.

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

OCTAVO.- Resolviendo la denuncia procesal invocada, analizada la sentencia de vista y revisados los autos, esta Sala Suprema concluye que la decisión adoptada por la Sala Superior se encuentra arreglada a ley, toda vez que el *Adquem* confirmó el fallo adoptado al considerar que el mismo guarda correspondencia con el debido proceso y el principio de congruencia, esto es, atendiendo a la pretensión incoada en la demanda así como su contestación y la fijación de los puntos controvertidos señalados en la audiencia de conciliación obrante a fojas 809, se determinó que el acto jurídico de compraventa realizado por Julia Nelly Pomareda Olivera en representación de sus menores hijos a favor del recurrente y Aurora Flores Vilca el día 23 de febrero de 1996 incurre en causal de nulidad por contener un objeto jurídicamente imposible, así como un fin ilícito. Respecto a la primera causal, se concluyó que el título por el cual se acreditaba la titularidad de propietarios del inmueble -declaración de sucesión intestada- de los hijos de Julia Nelly Pomareda Olivera, quedó sin efecto al haber sido materia de nulidad en el proceso 384-1994 y estando a que la demandada en referencia conocía de la existencia del proceso judicial signado con el número 501-1993 en el cual se ordenó el otorgamiento de escritura pública en rebeldía a favor dos personas distintas, el acto jurídico de transferencia materia de análisis no es jurídicamente posible, porque no tenían la calidad de propietarios. Asimismo, se concluyó que la causal de fin ilícito quedó acreditada, con la sustracción de la obligación a la que fue sometida en ejecución de sentencia la demandada transferente, lo cual conllevaba la pérdida del inmueble y la ganancia de la venta con la se vio beneficiada. Respecto a la buena fe se estableció que tampoco se advierte vicio alguno toda vez que se consideró de conocimiento público que la propiedad y titularidad era de Edwin Ower Mendoza Manchego –extremo que también fue señalado por los testigos- más aún si en autos obran dos contratos con firmas legalizadas en las que aparece como propietaria esta última persona y no Julia Nelly Pomareda Olivera. Siendo esto así, y no evidenciándose la concurrencia de los supuestos para declarar la nulidad de la resolución expedida por el órgano superior, por lo que el recurso de casación en este extremo deviene en infundado.

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

NOVENO.- Habiéndose desestimado la infracción normativa procesal, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la denuncia material a fin de verificar si en el caso de autos se ha expedido resolución en virtud a una correcta interpretación, debida aplicación o inaplicación de la norma pertinente.

DÉCIMO.- Fundamentando su denuncia, el recurrente afirma que se ha transgredido los lineamientos previstos por el artículo 923 del Código Civil, en virtud a que adquirió el inmueble *sublitis* en base a los principios de publicidad y buena fe registral, toda vez que su transferente se encontraba facultada para celebrar el acto jurídico, además no existe medida cautelar de anotación de demanda que le pueda haber advertido de alguna discrepancia en la titularidad del predio.

DÉCIMO PRIMERO.- Debe tenerse en cuenta que: *“Habrá interpretación errónea cuando la Sala Jurisdiccional en su resolución le da a la norma un sentido que no tiene: aplica la norma pertinente al caso, pero le otorga un sentido diferente. La interpretación errónea de la norma es una forma de violarla”*³.

DÉCIMO SEGUNDO.- Conforme a lo regulado por el artículo 219 del Código Civil, la doctrina señala que el Acto Jurídico Nulo, *es aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito*. También puede ser el caso que teniendo todos los aspectos de su estructura bien constituidos tenga además *un fin ilícito por contravenir las buenas costumbres, el orden público o una o varias normas imperativas*⁴.

³ **Carrión Lugo, Jorge**. El Recurso de Casación en el Perú. Volumen I.2º Edición. Editora Jurídica GRIJLEY, Lima, 2003. Página 5.

⁴ **JOSE LEON BARANDIARAN**, “Tratado de Derecho Civil”. Tomo II Acto Jurídico. WG, Lima, 1991. Tomado de la Tesis en Derecho de la Empresa: la Acción de nulidad y la impugnación de los acuerdos societarios, legitimación, procesos y caducidad en la Ley General de Sociedades. Pontificia Universidad Católica del Perú. Mestría en Derecho de la Empresa. Andrés Gabriel Paz Guillén página 18.

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

DÉCIMO TERCERO.- El Código Civil en el inciso 3) del precepto legal acotado, también prevé que el acto jurídico es nulo cuando: *su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable*. La imposibilidad física del objeto supone la imposibilidad de la existencia de la relación jurídica, su no factibilidad de realización, mientras que la imposibilidad jurídica supone a su vez, *que la relación jurídica no pueda estar dentro del marco legal y jurídico, como cuando las partes recíprocamente adquieren derechos y contraen obligaciones respecto de bienes que no están en comercio o cuyo tráfico está prohibido*⁵

DÉCIMO CUARTO.- Atendiendo a lo previsto en los numerales 4) y 8) del acotado precepto legal, se establece que el acto jurídico se sanciona con nulidad, únicamente, cuando su fin sea ilícito de forma tal que al Código sólo le interesaría el aspecto subjetivo de la causa. En ese entendido, cabe anotar que la causal de nulidad por fin ilícito, viene a ser aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo y objetivo, es ilícito por contravenir las normas que interesan al orden público o 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”⁶.

DÉCIMO QUINTO.- Atendiendo a las denuncias materiales, corresponde señalar que las mismas no pueden ampararse en razón a que la decisión adoptada se encuentra conforme a ley. Es decir, la Sala Superior, confirmó la decisión impugnada estableciendo que en el caso de autos han quedado acreditada la concurrencia de los supuestos previstos por el artículo 219 numerales 3) y 4) del Código Civil, para establecer que la venta realizada por los codemandados deviene en nula, por las causales de imposibilidad jurídica y fin ilícito.

⁵ Vidal Ramírez Fernando. La Nulidad del Acto Jurídico, Lima Editorial Gaceta Jurídica 1999 página 502.

⁶ Casación N° 2248-99- Tacna, Normas Legales, T. 293, Octubre 2000.

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

DÉCIMO SEXTO.- Pues se determinó que de la audiencia especial de folios 879, así como las declaraciones testimoniales de Alberto Julio Eleuterio Vélez Saira y José Luis Fala Tapia -quienes señalaron que conocen a Juan Quispe Calisana y sabían que la casa ubicada en la Avenida Balta N° 620 es de propiedad de Ower Mendoza Manchego y que en dicho inmueble radicaba el padre de este donde instalaron un Comité del Partido Popular Cristiano – PPC- está acreditando que los demandados- compradores extra registralmente sabían que el bien inmueble que adquirieron no era de los presuntos tres herederos de don Hugo Mendoza Vargas, quedando en evidencia el mal actuar de los demandados, no cumpliendo así con los requisitos de la buena fe registral. Asimismo, se concluyó con relación al título para enajenar invocado por la demandada Julia Nelly Pomareda Olivera si bien mediante sentencia de estableció la declaración de sucesores del causante, también lo es que atendiendo a la naturaleza del proceso y su correspondiente trámite, dicha Sentencia que no tiene la calidad de cosa juzgada, la misma que ha sido declarada nula y consecuentemente al contener una autorización para enajenar bienes de menores, que finalmente se ha determinado que no les corresponden, es que dicha autorización deviene en ineficaz, deviniendo restituirse el bien, procediendo con el desalojo correspondiente, por lo que las afirmaciones vertidas en la denuncia material invocada por la parte recurrente no contiene suficiente razones para revertir el fallo adoptado por lo que debe declararse infundado el recurso de casación.

V. DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales; y, en aplicación de las disposiciones reguladas por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Juan Quispe CCallisana, **NO CASARON** la Sentencia de Vista expedida a fojas 1514, por la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, el 01 de setiembre de 2016 que confirma la decisión impugnada contenida en la resolución número ciento ochenta y dos de fecha 31 de julio de 2015 que declara fundada la demanda respecto a la pretensión de nulidad de acto jurídico de compraventa de 23 de febrero de

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

**CASACIÓN 4323-2016
MOQUEGUA**

Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación

1996 y reivindicación disponiendo la restitución del bien *sublitis*, y se proceda con el desalojo del mismo; e infundada la demanda sobre indemnización por daños y perjuicios; **DISPUSIERON:** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Edwin Ower Mendoza manchego y otra, con Juan Quispe CCallisana y otros, sobre nulidad de acto jurídico y reivindicación; y, los devolvieron. Interviniendo como ponente la Jueza Suprema señora **Huamaní Llamas**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Ppa./Lrr.

