

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ**  
**FACULTAD DE DERECHO**



**INFORME SOBRE LA CASACIÓN DE LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE  
JUSTICIA N° 1645-2016 AREQUIPA**

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar por el título de Abogado**

**AUTOR**

**JOSÉ ALBERTO ZÚÑIGA RODRÍGUEZ**

**REVISOR**

**GUILLERMO JOSÉ ARRIBAS IRAZOLA**

Lima, 2022

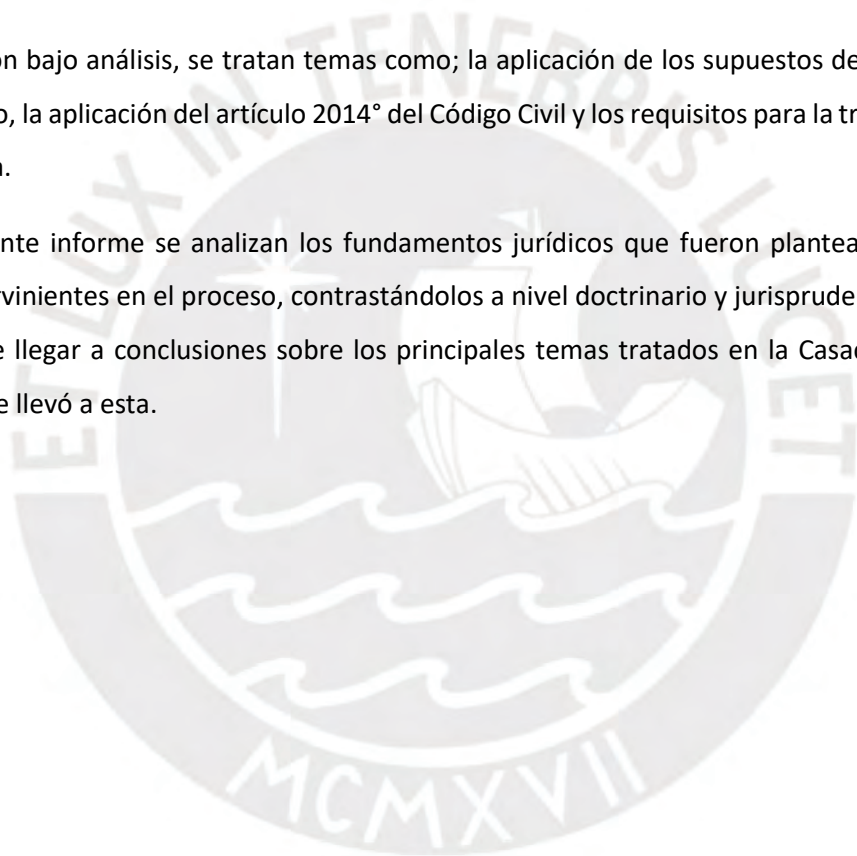
## RESUMEN

El presente informe tiene como objetivo analizar y cuestionar el razonamiento de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, en la Casación N° 1645-2016 Arequipa, la misma que se inició con un proceso de nulidad de acto jurídico, sobre la compraventa realizada de un local comercial, por las causales de fin ilícito y contravención de orden público.

Este caso es particularmente relevante, ya que si bien la doble venta de un mismo inmueble es un supuesto que se ha dado en varias oportunidades y ha sido resuelto a nivel jurisprudencial de distintas maneras, existen fallos contradictorios entre sí.

En la asación bajo análisis, se tratan temas como; la aplicación de los supuestos de nulidad de acto jurídico, la aplicación del artículo 2014° del Código Civil y los requisitos para la transferencia inmobiliaria.

En el presente informe se analizan los fundamentos jurídicos que fueron planteados por las partes intervinientes en el proceso, contrastándolos a nivel doctrinario y jurisprudencial, con la finalidad de llegar a conclusiones sobre los principales temas tratados en la Casación y en el proceso que llevó a esta.



## ÍNDICE ANALÍTICO

1.	INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN:.....	3
2.	HECHOS RELEVANTES DEL CASO: .....	5
2.1.	HECHOS QUE SE DESCRIBEN EN EL EXPEDIENTE QUE CONCLUYE CON LA CASACIÓN N° 1645-2016 .....	5
2.2.	HECHOS PROCESALES DEL EXPEDIENTE QUE CONCLUYE CON LA CASACIÓN N° 1645-2016: .....	7
2.2.1.	<i>Demanda:</i> .....	7
2.2.2.	<i>Primera instancia:</i> .....	7
2.2.3.	<i>Segunda Instancia:</i> .....	7
2.2.4.	<i>Casación:</i> .....	8
3.	ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS: .....	9
3.1.	PROBLEMA PRINCIPAL: EL PROCESO DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO BAJO LA CAUSAL DE FIN ILÍCITO Y CONTRAVENCIÓN AL ORDEN PÚBLICO Y BUENAS COSTUMBRES ¿ES EL ADECUADO PARA INVALIDAR UNA SEGUNDA TRANSFERENCIA EN DONDE EL ADQUIRENTE CONOCÍA LA TRANSFERENCIA INICIAL REALIZADA POR EL VENDEDOR.....	9
3.1.1.	<i>Objeto jurídicamente Imposible:</i> .....	10
3.1.2.	<i>Finalidad ilícita:</i> .....	11
3.1.3.	<i>Artículo V del Título Preliminar del Código Civil:</i> .....	11
3.1.4.	<i>La nulidad de acto jurídico en la Casación 1645-2016:</i> .....	13
3.2.	PROBLEMA SECUNDARIO N° 1: ¿EL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL PROTEGERÍA AL SEGUNDO ADQUIRENTE EN EL CASO ANALIZADO? .....	14
3.2.1.	<i>La buena fe en materia de transferencias de bienes inmuebles:</i> .....	14
3.2.2.	<i>La buena fe en la Casación:</i> .....	16
3.3.	PROBLEMA SECUNDARIO N° 2: ¿EN QUÉ MOMENTO O MOMENTOS SE DEBE MEDIR LA BUENA FE AL MOMENTO DE ADQUIRIR UN INMUEBLE?.....	18
4.	CONCLUSIONES: .....	20
5.	BIBLIOGRAFÍA: .....	21
6.	ANEXO 1 – LÍNEA DE TIEMPO: .....	23

## 1. Introducción y justificación de elección de la Resolución:

La adquisición de un bien inmueble es un paso de gran importancia en la vida de la mayoría de las personas. Cualquiera sea el fin al que lo destinen, el adquirir un inmueble representa una inversión bastante considerable para el común de los ciudadanos (en muchos casos constituirá la más importante transacción legal que realizará). Es por ello que es vital que la persona que adquiera un inmueble, lo haga de una manera en la que se encuentre segura que adquirirá adecuadamente la propiedad sobre el bien inmueble elegido, es decir, que las normas y procedimientos legales le garanticen plenamente una inversión de tal magnitud.

Uno de los mayores peligros a los que está expuesto un comprador, radica en una posible estafa inmobiliaria en sus distintas modalidades, pudiendo ser estas, entre otras: (i) Anuncios falsos; (ii) Falsos propietarios; (iii) Mafias de terrenos y (iv) Ventas múltiples de un mismo bien (o doble venta, como el caso que se analizará en la Casación).

El caso de una doble venta sobre el mismo bien inmueble desarrollado en el recurso de Casación N° 1645-2016 Arequipa, es uno relevante ya que se pueden producir situaciones similares con bastante frecuencia. Al respecto, sobre los supuestos de estafa inmobiliaria dentro de los que se encuentra la doble venta debe tomarse en cuenta: *“según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), la estafa inmobiliaria es uno de los delitos más frecuentes en nuestro país y el que más se ha incrementado en los últimos años debido a la poca información que tienen los ciudadanos y las numerosas mafias organizadas que aprovechan esta desventaja”* (ANDINA, 2019).

Para el caso específico de múltiples ventas sobre un mismo inmueble, el Código Civil plantea algunas soluciones, básicamente definiendo cuál de las partes involucradas tendría un “mejor derecho” o estaría “más protegido”; sin embargo, algunas de estas herramientas pueden quedar sujetas a la subjetividad de la interpretación que los jueces u operadores de derecho puedan realizar sobre ellas, como es el caso de la “buena fe”, lo que implica que no habría certeza ni un criterio uniforme sobre la resolución de casos similares.

El realizar este análisis, por lo tanto, puede ayudar a evitar este tipo de situaciones, de doble venta, y motivar a que se hagan evaluaciones más detalladas de los inmuebles antes de adquirirlos. Además cuenta con una indudable relevancia académica, ya que en el mismo confluyen diversas figuras legales, como la fe pública registral y la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble.

En este sentido, el informe se divide en tres secciones: En la primera, se realiza el análisis de los hechos relevantes del caso concreto de la Casación N° 1645-2016 Arequipa, incluyendo los aspectos materiales más relevantes del caso y de las instancias procesales. En la segunda, se desarrolla el problema principal relacionado a la idoneidad del proceso de nulidad de acto jurídico para el caso planteado, así como los dos problemas secundarios del caso: la aplicación del artículo 2014° del Código Civil y la evaluación de la temporalidad de la medición de la buena fe al momento de adquirir un bien inmueble. Finalmente, en la tercera y última sección, se plantean las conclusiones del informe.



## **2. Hechos relevantes del caso:**

### **2.1. Hechos que se describen en el expediente que concluye con la Casación N° 1645-2016:**

- Los herederos del señor José Luis Eduardo Benavides Corro: (i) José Carlos Benavides Torrelli; (ii) Juan Pablo Benavides Torrelli; (iii) Gina Giuliana Benavides Torrelli; (iv) Luis Eduardo Benavides Torrelli y (v) Gina María Torrelli Torrelli adquirieron cada uno el 20 % de la propiedad del Inmueble ubicado en Calle Jerusalén N° 402, Arequipa, inscrito en la Partida Electrónica N° 01132006 de la Oficina Registral de Arequipa (en adelante, el “Inmueble Matriz”), en merito al Convenio de Partición material de los bienes de la herencia, celebrado en audiencia especial de Junta de Coherederos del 31 de enero de 2001, aprobada por resolución N° 63-2001 por el 6to Juzgado Civil de Arequipa. En el convenio también se acordó que el 20% del Inmueble Matriz que le correspondía al señor José Carlos Benavides Torrelli estaría compuesto por una tienda, trastienda y medio baño dentro del Inmueble Matriz (en adelante, el “Espacio Comercial”).
- La señora Carmen Vanesa Franco Franco comenzó a ocupar el Espacio Comercial en el año 2001 en merito a un contrato de arrendamiento suscrito con la señora Gina María Torrelli Torrelli. Este Espacio Comercial era usado como agencia de viajes y turismo ubicada dentro del Inmueble Matriz.
- Mediante Escritura Pública de fecha 25 de junio de 2004, la señora Carmen Vanesa Franco Franco suscribió con el señor José Carlos Benavides Torrelli un documento denominado “promesa recíproca de compraventa”, en donde se consignaba la voluntad de la primera para adquirir el Espacio Comercial ubicado dentro del Inmueble Matriz, por el monto de US\$ 10,000.00, monto que la señora Franco venía pagando en cuotas mensuales.
- Por medio de Escritura Pública de compraventa de acciones y derechos de fecha 7 de octubre de 2004, el señor José Carlos Benavides Torrelli transfirió el 10 % de sus derechos sobre el Inmueble Matriz (lo que equivalía al 50% de las acciones y derechos sobre el Espacio Comercial que se le había adjudicado previamente por Convenio de Partición) a favor de la Sociedad Conyugal formada por Asis Orlando Vela Flores y Victoria Concepción Bellido Delgado.
- Con fecha 14 de octubre de 2004, la señora Carmen Vanesa Franco Franco le cursó una carta notarial a la Sociedad Conyugal formada por Asis Orlando Vela Flores y Victoria Concepción Bellido Delgado, poniéndoles en conocimiento de la existencia del contrato suscrito con el señor José Carlos Benavides Torrelli por el cual buscaba adquirir el Espacio Comercial, el cual venía poseyendo continuamente hasta dicha fecha: En dicha comunicación, los invitó a conciliar.



- Luego de notificados de la relación contractual existente entre la señora Franco y el señor Torrelli, la Sociedad Conyugal suscribió una adenda aclaratoria el 20 de agosto del 2005 en donde se ultimaron detalles sobre la transferencia del 10% de propiedad sobre el Inmueble Matriz (lo que equivalía al 50% de las acciones y derechos sobre el Espacio Comercial que se le había adjudicado previamente por Convenio de Partición), transferencia que se inscribió en el asiento C00003 de la Partida Electrónica correspondiente al Inmueble Matriz.
- En el año 2005, la señora Carmen Vanesa Franco Franco inició un proceso judicial de dar suma de dinero contra el señor José Carlos Benavides Torrelli, por las arras pactadas en el instrumento denominado “promesa recíproca de compraventa”. Dentro de los puntos controvertidos se estableció que uno de ellos era la determinación de la naturaleza del instrumento suscrito entre ambas partes. Con fecha 8 de marzo de 2007, el juzgado que llevó el caso determinó que la promesa recíproca de compraventa sí constituía un contrato definitivo.
- Por Escritura Pública de compraventa de acciones y derechos de fecha 28 de noviembre de 2006, rectificatoria y modificatoria del 23 de diciembre de 2006 y aclaratoria del 11 de enero de 2007, el señor José Carlos Benavides Torrelli, transfirió el 10 % de sus derechos restantes sobre el Inmueble Matriz (lo que equivalía al 50% de las acciones y derechos sobre el Espacio Comercial que se le había adjudicado previamente por Convenio de Partición) a favor de la Sociedad Conyugal. En esta transferencia, la Sociedad Conyugal adquirió la totalidad del derecho de propiedad sobre el Espacio Comercial.
- Paralelamente a las transferencias mencionadas en los párrafos precedentes (que se cuestionan en el proceso), los señores: (i) Juan Pablo Benavides Torrelli; (ii) Gina Giuliana Benavides Torrelli; (iii) Luis Eduardo Benavides Torrelli y (iv) Gina María Torrelli Torrelli transfirieron cada uno la totalidad de derechos que tenían sobre el Inmueble Matriz a favor de la Sociedad Conyugal, por lo que esta última había adquirido la totalidad de derechos de propiedad sobre el Inmueble Matriz.
- El proceso judicial que llegó hasta la Casación que se analizará en el informe, se inició con la demanda interpuesta por la señora Carmen Vanesa Franco Franco, por la cual solicita que se declaren nulos e inválidos los actos jurídicos de compraventa mediante los cuales José Carlos Benavides Torrelli transfirió el 20% de las acciones y derechos que tenía sobre el Inmueble Matriz (lo que equivale a la totalidad de derechos sobre el Espacio Comercial), a favor de la Sociedad Conyugal codemandada, conformada por Asis Orlando Vela Flores y su cónyuge, Victoria Concepción Bellido Delgado, invocando las causales de contravención de las normas que interesan al orden público y fin ilícito, aduciendo que estos últimos tenían conocimiento de la venta previa del mismo Espacio Comercial que se había realizado a su favor. En este

proceso no se solicitaba la entrega de la posesión del Espacio Comercial ya que la señora Franco la mantenía desde el inicio de su arrendamiento.

## **2.2. Hechos procesales del expediente que concluye con la Casación N° 1645-2016:**

### **2.2.1. Demanda:**

La demandante manifestó que los codemandados se habían puesto de acuerdo para perjudicarla, esto debido a que se vendió un bien como si tuviera la condición de libre cuando en realidad no lo era, ya que se le había transferido a ella previamente. En ese sentido consideró que la transferencia realizada representaba un fin ilícito y contravenía a las buenas costumbres y orden público, por lo que demandó su nulidad invocando los numerales 4 y 8 del Artículo 219° del Código Civil.

### **2.2.2. Primera instancia:**

La sentencia de primera instancia, expedida el 31 de julio de 2015 por el Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declaró infundada la demanda presentada por la señora Franco, señalando que: del análisis de los medios probatorios se advierte que la voluntad de la demandante Carmen Vanesa Franco Franco en el contrato denominado "Promesa Recíproca de Compraventa", era la de realizar un contrato preparatorio, el cual no genera la obligación de celebrar el contrato definitivo, siendo posible finalizar el mismo mediante el pago de las arras pactadas en el mencionado instrumento.

En tal sentido, el juzgado consideró que no existía un fin ilícito por parte de la Sociedad Conyugal demandada quienes, sabiendo del acuerdo, podían comprar dicho bien. Esto debido a que el pago de arras por parte de José Carlos Benavides Torrelli bastaría para finalizar el vínculo, con lo cual el acuerdo quedaría resuelto. Para el juzgado, al haberse realizado el proceso de dar suma de dinero con posterioridad a la venta a favor de la Sociedad Conyugal, se habría actuado de buena fe, de conformidad con lo establecido en el artículo 2014° del Código Civil. Finalmente, la demanda fue declarada infundada, dejando a salvo el derecho de la demandante de pedir la devolución del dinero entregado en la vía pertinente y declarando además infundadas las pretensiones accesorias.

### **2.2.3. Segunda Instancia:**

La sentencia de segunda instancia, expedida el 29 de enero de 2017 por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, revocó la sentencia apelada y, reformándola, declaró fundada la demanda, declarando nula la transferencia por la causal de fin ilícito y contravención de las normas que interesan al orden público y, consecuentemente, fundada la pretensión



accesoria de nulidad de los asientos donde se había inscrito la transferencia del Espacio Comercial. Ello tras considerar que, si bien el contrato fue denominado “Promesa Recíproca de Compraventa”, realmente se trataba de un contrato de compraventa definitivo, pues este cumpliría con sus elementos constitutivos esenciales, esto es: objeto, precio y forma de pago. Además, se realizaron pagos de cuotas mensuales, cumpliendo la demandante con lo establecido en el contrato y manteniendo además la posesión del bien en discordia. Así también, la Corte Superior señala que se realizó un convenio particional entre los propietarios sobre el predio y la parte que se le adjudicó a José Carlos Benavides Torrelli, corresponde al ambiente que constituye el Espacio Comercial de controversia, por lo que la transferencia a favor de la señora Franco tuvo plena eficacia desde un inicio.

La Sala Superior concluye que si bien los demandados han adquirido la propiedad materia de discordia y cuentan con derecho inscrito, no la han adquirido de buena fe y no estarían amparados por el artículo 2014° del Código Civil, causando perjuicio a la demandante, por lo que dichos actos son nulos por tener un fin ilícito y, consecuentemente, por contravenir a las buenas costumbres y al orden público.

#### **2.2.4. Casación:**

El recurso de Casación N° 1645-2016 Arequipa, fue interpuesto por la Sociedad Conyugal conformada por Asis Orlando Vela Flores y Victoria Concepción Bellido Delgado contra la sentencia de segunda instancia expedida el 29 de enero de 2017, que revocó la sentencia de primera instancia que había declarado infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, por lo que declaró fundada la demanda inicial.

El recurso de Casación fue interpuesto por las causales de infracción normativa de los artículos 140°, 2012° y 2014° del Código Civil, y se centró en una discusión de derecho material por una incorrecta aplicación de las normas mencionadas, esto sustentado en que la Sociedad Conyugal codemandada señaló que la voluntad de la parte que actuó en la celebración del contrato denominado “promesa recíproca de compraventa”, era la de celebrar un contrato preparatorio que no implicaba la obligación de celebrar un contrato definitivo, razón por la que se pactaron arras en dicho instrumento.

Finalmente, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema resuelve que la Casación sea declarada infundada, señalando que el contrato celebrado por la señora Franco y el señor José Carlos Benavides Torrelli, sí era uno definitivo, y el celebrado por la Sociedad Conyugal se realizó con mala fe ya que conocían de la existencia de un posesionario con una relación conducente a la

adquisición de la propiedad, por lo que no les alcanza el principio recogido en el artículo 2014° del Código Civil.

### **3. Análisis de los Problemas Jurídicos:**

#### **3.1. Problema Principal: El proceso de nulidad de acto jurídico bajo la causal de fin ilícito y contravención al orden público y buenas costumbres ¿es el adecuado para invalidar una segunda transferencia en donde el adquirente conocía la transferencia inicial realizada por el vendedor?**

Un negocio jurídico nulo es aquel que “se configura cuando faltan los requisitos necesarios para la formación de un acto válido o cuando no han sido respetadas las reglas que les conciernen, el acto no ha podido perfeccionarse, por lo que es nulo; (...) por falta o la grave anomalía de elementos constitutivos, no produce los efectos típicos perseguidos por las partes” (PALACIOS MARTINEZ, 2002)

El negocio jurídico nulo, tiene vicios desde el momento de su celebración, y estos son tan graves para el sistema jurídico y para los intereses que este busca tutelar, que el sistema prevé un mecanismo para “expulsarlos” del mismo. Antes de la declaración de nulidad por parte de la autoridad competente, los actos serán considerados validos hasta el momento en el que un juez o un árbitro declaran la nulidad de los efectos que ese acto hubiera producido.

Cuando nos encontramos ante una declaración de nulidad realizada por autoridad competente, los efectos que hubieran generado dichos actos se retrotraen hasta el momento de su celebración, como señala Lohmann Luca de Tena, “la nulidad civil es aquella sanción declarada judicialmente en casos de invalidez de un negocio jurídico inadecuadamente conformado sin que legalmente se consienta su integración, o prohibido porque lesiona determinados intereses generales” (LOHMANN LUCA DE TENA, 1986). En ese mismo sentido, el Código Civil en su Artículo 219° prevé las causales en las cuales un acto jurídico es nulo, siendo estas las siguientes:

*“Artículo 219.- El acto jurídico es nulo:*

- 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.*
- 2.- Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358.*
- (\*)<sup>1</sup>*
- 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.*
- 4.- Cuando su fin sea ilícito.*
- 5.- Cuando adolezca de simulación absoluta.*

---

<sup>1</sup> Numeral derogado por el Literal a) de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1384, publicado el 04 septiembre 2018.

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.”<sup>2</sup>

En la Casación N° 1645-2016 que se analiza en el presente informe, la solicitud de nulidad de acto jurídico planteada por la señora Franco se basó en los numerales 4 y 8 del artículo 219° del Código Civil. Para poder analizar detalladamente los numerales mencionados es relevante hacer una distinción entre los numerales 3 y 4 del mismo ya que la diferencia puede ser bastante tenue, como señala Espinoza Espinoza: “(...) cabe preguntarse si habría alguna diferencia entre el criterio de la imposibilidad jurídica y el de la ilicitud. Por ejemplo, vender Macchu Picchu o un riñón o casarse con una persona casada, encajan tanto en lo jurídicamente imposible y lo ilícito (...) resulta un tanto difícil operar una distinción cierta entre los conceptos de causa y objeto del contrato y la diferencia aumenta cuando nos movemos en el terreno de la ilicitud” (ESPINOZA ESPINOZA, 2015).

Ante esto, la doctrina maneja conceptos distintos para ambos numerales, dependiendo de las características relacionadas con el acto particular. Es así como se diferencian dos supuestos, anotando que para efectos del presente informe, consideraremos la presente distinción entre ambos numerales:

### **3.1.1. Objeto jurídicamente Imposible:**

El objeto jurídicamente imposible en doctrina se suele dividir en dos planos, como señala León, el material o fenomenológico que implica lo que no se puede lograr con el esfuerzo humano, mientras que los de imposibilidad jurídica son los que, por derecho, aun siendo realizables, se excluyen de la disponibilidad de las personas. Estos últimos sí producen incertidumbre, debido a que pueden ser confundidos con los negocios contrarios a prohibiciones legalmente establecidas. (LEON, 2019).

Por otro lado, Escobar Rosas considera que el objeto será jurídicamente imposible cuando, “en el plano de la realidad jurídica, las reglas negociales no pueden ser ejecutadas, sea porque se dirigen a la consecución de un resultado jurídico no previsto por el ordenamiento jurídico, o porque no toman en consideración algún presupuesto exigido por este último para la obtención del efecto deseado” (ESCOBAR ROSAS, 2003).

---

<sup>2</sup> Artículo 219 del Código Civil.

La Casación no se pronuncia sobre su concepción de este supuesto de nulidad, pese a ello considero relevante tenerlo en cuenta al momento de hacer el análisis general sobre el caso revisado en la Casación.

### **3.1.2. Finalidad ilícita:**

Para autores como Escobar, el "fin" no es otra cosa que la causa del negocio jurídico es la función -económica- del mismo. Esta es diferente de la "intención", en tanto que ésta es la tendencia natural que la parte o las partes tienen de alcanzar el fin práctico intrínseco del negocio. Asimismo, la causa es diferente del "motivo", en tanto que éste es el impulso subjetivo que determina que la parte o las partes celebren el negocio. (ESCOBAR ROSAS, 2003).

Para León, en la jurisprudencia peruana, la nulidad por fin ilícito se aplica, de forma indiscriminada, en los contratos típicos y atípicos y el marco legal para la sanción de estas contravenciones, lo brinda suficientemente, el artículo V del Título Preliminar del Código Civil.

Teniendo en cuenta lo sostenido por los autores mencionados, nos encontramos en un supuesto de finalidad ilícita en los siguientes escenarios: (i) cuando las prestaciones son lícitas analizadas de manera individual, pero el acto considerado de manera conjunta resulta violatorio de la ley o (ii) cuando las prestaciones individuales son ilícitas y la consecuencia sea un acto violatorio de la ley.

En línea de lo sostenido previamente cabe resaltar que, a la fecha, existen sentencias de Casación que combinan ambos conceptos, tal como se hace en la siguiente: *"La venta de cosa ajena es un delito, tipificado por el artículo 197°, inciso cuarto del Código Penal y denominado estelionato, por lo que constituye un acto ilícito. Que, cuando el acto jurídico tiene un fin ilícito, es nulo, como señala el artículo 219°, inciso cuarto del Código Civil y tal nulidad puede ser alegada por quien tenga interés, como prescribe el artículo 220° del mismo cuerpo de leyes"*<sup>3</sup>. Es por eso por lo que se debe tener en cuenta que el criterio no es homogéneo en todos los casos, pudiendo existir variaciones dependiendo del operador jurídico que lo analice. Considero que esta interpretación de fin ilícito es la adecuada ya que se contravendría una norma que prohíbe una situación, de manera expresa.

### **3.1.3. Artículo V del Título Preliminar del Código Civil:**

La referencia principal de este artículo V del Título Preliminar es al orden público, sin embargo este concepto es subjetivo, así para Espinoza Espinoza; "el orden público funciona antes que la norma imperativa; es lo genérico, es la concordancia con un sistema que no solamente es

---

<sup>3</sup> Cas. N.º 1017-97. Diálogo con la Jurisprudencia N.º 38. enero 2001. Pág. 245

normativo sino también ideológico. Este se manifiesta a través de normas imperativas, el orden público, más que de normas concretas, resulta de principios cuyo reflejo constituyen las normas jurídicas.” En este mismo sentido, el autor afirma que “el orden público indica los principios basilares de nuestro ordenamiento social” (ESPINOZA ESPINOZA).

El numeral 8 del artículo 219°, que a su vez hace referencia al artículo V del Título Preliminar, determina que será nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres; esta causal de nulidad también puede ser interpretada de diferentes maneras sobre todo considerando que los conceptos de “orden público” y “buenas costumbres” no son definidos claramente, como señala Escobar Rosas *“(…)el panorama se complica más si se tiene en cuenta que la interpretación del Artículo V del Título Preliminar del Código Civil también ha generado disparidad de opiniones. Así se discute sobre el significado de los términos “leyes que interesan al orden público”. De igual manera se discute si el negocio es nulo por contradecir a las buenas costumbres en sí mismas o si es nulo por contradecir las leyes que interesan a “las buenas costumbres””* (ESCOBAR ROSAS, 2003).

Ante este panorama, considero que la forma de interpretar esta disposición es que la nulidad afecta a los actos contrarios a las leyes que interesan al orden público y al acto contrario a las buenas costumbres. En ese sentido y de conformidad con lo expresado por Escobar Rosas citando a Betti, considero que las buenas costumbres a las que se refiere el artículo citado son aquellas que expresan la concepción de la honestidad pública y privada dictados por la conciencia social del momento histórico correspondiente, por lo tanto, serán nulos los actos cuyo objeto o causa sean contrarios al común sentido de honestidad de la sociedad en un tiempo específico determinado.

Luego de haber analizado brevemente los dos numerales invocados en la demanda y el numeral 3 del mismo artículo, teniendo en cuenta la similitud que se hace con el numeral 4 por parte de la doctrina revisada, se entiende que, si bien existen diferencias entre los tres supuestos, pueden darse casos en los que estén relacionados y se cumpla más de uno a la vez. En ese sentido, concuerdo con Escobar Rosas al considerar que, en caso alguien entienda que se encuentre bajo alguna de los numerales 3, 4 u 8 del Artículo 219° del Código Civil, lo más recomendable es invocar estas 3 causales juntas al momento de presentar una demanda de nulidad ya que, al estar estas tres bastante vinculadas y poder confundirse entre sí, se evitaría malos entendidos u errores de interpretación por parte del juzgador que finalmente calificará o resolverá el destino de la demanda de nulidad.



#### **3.1.4. La nulidad de acto jurídico en la Casación 1645-2016:**

Como se analizó en los hechos del caso, en la Casación 1645-2016 Arequipa, la señora Carmen Vanesa Franco Franco solicitó la nulidad de acto jurídico bajo las causales de fin ilícito y contravención a las buenas costumbres (es decir, los numerales 4 y 8 del Artículo 219° del Código Civil) sobre los contratos, adendas y aclaratorias por las cuales el señor José Carlos Benavides Torrelli transfirió su propiedad del 20 % sobre el predio matriz a favor de la Sociedad Conyugal formada por Asis Orlando Vela Flores y Victoria Concepción Bellido Delgado.

Habiendo analizado los supuestos de configuración de ambas causales y teniendo en cuenta que, en el caso analizado, se quiso realizar la venta de un bien que ya había sido transferido, esto claramente iría en contra de la “justicia” que busca proteger el sistema, pudiendo considerarse la venta de un bien de propiedad de un tercero como un intento de defraudación, el cual es contrario a las buenas costumbres y un ilícito penal, el cual sería la defraudación recogida en el inciso 4 del artículo 197° del Código Penal, el mismo que castiga con pena privativa de libertad de un período entre 1 a 4 años cuando “4. Se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos.”, supuesto ante el cual nos encontraríamos.

En ese sentido, considero que las causales invocadas por la señora Franco fueron adecuadas y se encuentran debidamente justificadas, ya que la acción de venta de un bien que ya había sido transferido previamente tendría un fin ilícito por contravenir una norma y además contravendría un fin público, quedando pendiente el análisis de la posibilidad de aplicación del artículo 2014° del Código Civil debido a que la Sociedad Conyugal sostuvo que habría contratado confiando en los Registros Públicos, punto que se analizará en el siguiente problema jurídico.

Si bien la Sala Superior no se pronuncia directamente sobre la nulidad invocada por la señora Franco, en la Casación se menciona la actuación de primera instancia, en donde se declaró infundada la pretensión de nulidad de acto jurídico debido a que dicha sala consideró que, el documento denominado “Promesa Reciproca de compraventa” no era un contrato definitivo en el momento que se celebró la compraventa (para la sala lo fue a partir de que fue declarado un contrato definitivo en la sentencia de un proceso de dar suma de dinero que se seguía de manera paralela), por lo que la compraventa realizada por la Sociedad Conyugal, no representaba un fin ilícito.

Respecto al argumento sostenido en la sentencia de Primera Instancia, considero que esta se equivoca al considerar que el contrato al que se hace referencia no tenía la condición de tal hasta que fue declarado en el proceso de dar suma de dinero, esto debido a que la sentencia no



es constitutiva, sino que solo declara una realidad (la existencia del contrato desde la suscripción del documento al contar con los elementos esenciales del mismo). En ese sentido, el fin ilícito se encontraba presente al momento de que la Sociedad Conyugal celebró el contrato de compraventa, por lo que debería ser declarado nulo.

En la segunda instancia, la Sala Superior concluye que, si bien los demandados habían adquirido la propiedad materia de discordia y contaban con derecho inscrito, no lo hicieron de buena fe, causando perjuicio a la demandante, por lo que dichos actos son nulos por tener un fin ilícito y, consecuentemente, por contravenir a las buenas costumbres y al orden público. Al respecto considero que la sentencia debió tratar más extensamente el concepto de buenas costumbres y orden público que estaba considerando en el momento, debido a que, como se analizó previamente, este es concepto muy amplio, por lo que debe sustentarse claramente y además considero, debió hacer referencia al fin ilícito en el que se había incurrido.

### **3.2. Problema secundario N° 1: ¿El artículo 2014° del Código Civil protegería al segundo adquirente en el caso analizado?**

Para justificar el recurso de Casación planteado, la Sociedad Conyugal invoca la afectación de los artículos 140° y 2014° del Código Civil indicando que, al momento de celebrar la primera adquisición del 50% del local comercial, los propietarios que se encontraban registrados en la partida del inmueble eran los reales y todo lo que contradiga dicho hecho fundamental, era jurídicamente inválido. Asimismo, indicaron que la carta notarial enviada por la señora Franco no había afectado la buena fe ya que esta se había comunicado luego de la suscripción del contrato por el cual se habría transferido el 50 % del local comercial.

La Sala Superior señala que la buena fe del artículo 2014° del Código Civil, no se debe limitar a la revisión de lo inscrito en la partida de los inmuebles, sino que también el sujeto que busca ser tutelado deberá realizar una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad de adquisición. En ese sentido sería adecuado verificar, si estuviésemos ante un caso de aplicación del artículo 2014°, la buena fe en la legislación actual y la temporalidad en la que esta debe ser considerada al momento de adquirir un inmueble.

#### **3.2.1. La buena fe en materia de transferencias de bienes inmuebles:**

La buena fe es un requisito para la aplicación de diversas normas del Código Civil (teniendo una concepción distinta en cada una de ellas), entre las que se encuentran las contenidas en los artículos 1135°, 2014° y 2022°. Los conceptos de buena fe y sus alcances han ido variando a lo

largo del tiempo en jurisprudencia y doctrina. A continuación, se tratará brevemente la buena fe en el contexto de aplicación de los artículos del Código Civil mencionados.

En el artículo 1135° se regula la concurrencia de acreedores hacia el mismo bien inmueble, señalándose que:

*“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.”*<sup>4</sup>

En este caso la buena fe es un elemento esencial para determinar cuál de los acreedores tienen un mayor derecho sobre otro, es así como una persona que hubiera inscrito primero su derecho más no hubiese actuado con buena fe, no tendría preferencia sobre otra que hubiera adquirido con buena fe bajo un documento de fecha cierta. En este contexto la buena fe podría entenderse como desconocimiento por parte del acreedor, acerca de que el propietario ya transfirió el bien inmueble a otro acreedor; en ese sentido, la discusión en este caso sería ¿hasta dónde llega esa buena fe?, ¿hasta lo accesible en registros públicos o es más amplia e incluye la posesión?

En el artículo 2014° del Código Civil se regula el principio de fe pública registral, al señalarse 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 inscrita 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”*<sup>5</sup>.

En este supuesto, el adquirente de buena fe, que cumpla con los requisitos establecidos en la norma, adquiere un derecho, la fuente de esta titularidad es la ley y extingue la titularidad del legítimo propietario siempre que se cumplan con los requisitos establecidos; como señalan los profesores Jorge Avendaño y Del Risco, el rol de la buena fe tiene dos criterios para ser considerada: uno objetivo, que atiende a la información que se encuentra en los registros públicos y uno subjetivo, que se centra en la realidad extra registral, es decir no solo se centra en el registro sino también en un desconocimiento por parte del adquirente que sería extra registral, dentro de los que se encontraría la posesión y la posibilidad de conocer la inexactitud del registro (debiendo esta última ser probada) (AVENDAÑO Y DEL RISCO, 2012).

---

<sup>4</sup> Artículo 1135 del Código Civil.

<sup>5</sup> Artículo 2014 del Código Civil.

Igualmente, en el artículo 2022° del Código Civil se regula una prelación entre derechos reales enfrentados, se señala que:

*“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.”*<sup>6</sup>

Si bien no existe una referencia expresa a la buena fe en este artículo, se entiende que esta se encuentra implícita. Cabe resaltar que en el Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Arequipa del 12 de noviembre de 2018, se discutió la aplicación de la buena fe al primer párrafo de la norma citada, indicando que nuestro sistema registral busca proteger a la primera inscripción, siempre y cuando el titular del derecho inscrito haya actuado de buena fe. De este modo, resulta coherente que en la aplicación del primer párrafo del artículo 2022° se requiera este código de conducta con la finalidad de proteger a quien actuó de buena fe de acuerdo con las normas aplicables al caso concreto.

### **3.2.2. La buena fe en la Casación:**

De los supuestos analizados en los párrafos precedentes, el más relevante para la Casación analizada y el que se menciona permanentemente en la sentencia, es el recogido en el artículo 2014° del Código Civil, el mismo que regula el principio de fe pública registral, que como bien señalan los profesores Avendaño y Del Risco: *“... 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 que este último no ostenta dicho derecho”.* (AVENDAÑO Y DEL RISCO, 2012).

En este supuesto, la propiedad no se adquiere de la forma regulada en el artículo 949° del Código Civil por la sola obligación de enajenar, sino por imperio de la ley, la fuente del derecho de propiedad del tercero es la ley, por lo que, si el tercero cumple con el supuesto de hecho de la norma, pese a no adquirir del titular real, pero lo hace confiando en lo establecido en Registros Públicos y de buena fe, la consecuencia es la adquisición. Los requisitos para la aplicación del artículo 2014° son: (i) que el título del transferente presente un defecto que determine que no sea el propietario del bien; (ii) que el tercero tenga buena fe; (iii) que la adquisición sea a título oneroso; y, (iv) que el tercero inscriba su derecho.

---

<sup>6</sup> Artículo 2022 del Código Civil.

Ahora bien, se debe analizar si en el caso concreto se podría aplicar el artículo 2014°. Al respecto debe considerarse que la figura del citado artículo que se desarrolló en los párrafos precedentes, protege a un tercero que contrata confiando en el registro, convalidando el acto que, de no aplicarse esta figura, sería ineficaz. En el caso de la compraventa del local comercial, la Sociedad Conyugal y el señor José Carlos Benavides Torrelli, son parte del negocio que hubiera sido ineficaz (la venta por parte de alguien que no tenía facultades para celebrar dicho acto), al intervenir directamente en el acto la Sociedad Conyugal sería considerada parte y no un tercero, por lo tanto, no podrían ampararse en el 2014° ya que no calzan en el supuesto de hecho de la norma. Cabe resaltar que nuestro sistema no convalida actos nulos o anulables.

### **3.2.3. Análisis de la Buena Fe en la Casación:**

Pese a lo mencionado en el párrafo precedente, con fines académicos, cabe analizar la presencia de buena fe en la compraventa celebrada entre la Sociedad Conyugal y José Carlos Benavides Torrelli. En la Casación, se analizó que la Sociedad Conyugal sí se encontró en posición de conocer la propiedad de la señora Franco sobre el Local Comercial al poder tener conocimiento que venía ejerciendo la posesión del inmueble y que había suscrito un documento con la finalidad de adquirirlo. Esto hubiera sido posible de conocer, con la mínima diligencia debida, que incluye la verificación de la posesión sobre el local comercial, es en ese sentido que declara infundada la aplicación del artículo 2014° para este caso.

La Corte Suprema, en la Casación analizada, considera que la Sociedad Conyugal no calza en el supuesto de tercero adquirente de buena fe, debido a que estuvo en condición razonable de conocer la inexactitud del registro, centrándose en la posesión del local comercial ejercida por la señora Franco. Considero que este argumento es adecuado, ya que la actuación diligente implicaría una verificación de la posesión del inmueble, sin embargo, no se tocó el tema de la aplicación correcta de la figura del 2014°, que como se analizó en el numeral 3.2.2 precedente, no aplicaría en este caso al ser parte del negocio jurídico ineficaz.

Adicional a lo mencionado, no se tocó un tema relevante y que considero reforzaría más la posición adoptada en la Casación, que es la temporalidad de la comunicación realizada por la señora franco y su relación con la fecha de inscripción de la primera compraventa celebrada con la Sociedad Conyugal, la misma que se analizará como siguiente problema secundario.

### **3.3. Problema secundario N° 2: ¿En qué momento o momentos se debe medir la buena fe al momento de adquirir un inmueble?**

Si bien se sostiene que, para el caso concreto no se podría aplicar la figura del artículo 2014° del Código Civil, se analizará la temporalidad de la aplicación de la buena fe con fines académicos para casos en los que quien demande sí pueda ser considerado un tercero de buena fe.

Luego de haber analizado el concepto de buena fe en general y su relevancia al momento de adquirir la propiedad de un bien inmueble, un aspecto relevante para analizar es la temporalidad de la determinación de la buena fe en una adquisición de bien inmueble para que pueda considerarse un tercero adquirente de buena fe, de conformidad con el artículo 2014° del Código Civil; es decir, ¿en qué momento o durante que periodo de tiempo el comprador deberá tener o mantener la buena fe sobre la titularidad del vendedor del derecho de propiedad sobre el inmueble?

Se debe tener en cuenta que si bien el artículo 949° del Código Civil establece que la sola obligación de enajenar es suficiente para que se realice la transferencia de propiedad un bien inmueble, en la práctica la adquisición de un inmueble se da en un proceso que no se acaba con la firma de un contrato, ya que primero se firma la minuta, luego la notaría elabora la Escritura Pública y en caso esta se quiera inscribir (lo más recomendable), se ingresa a Registros Públicos y se genera un título, el mismo que será calificado y en caso no se produzca ningún inconveniente en el proceso, se inscribirá la transferencia en la partida del inmueble, todo este proceso duraría aproximadamente entre 15 y 30 días siempre que no haya algún defecto con el título. Ahora bien, volviendo a la pregunta, ¿la buena fe que debe tener el comprador se debería tener únicamente al momento de firmar el contrato? o ¿se debería mantener hasta la inscripción?

Revisando la doctrina, se pueden encontrar dos posiciones opuestas: (i) una que considera que la buena fe debe existir desde el momento de la celebración del acto inicial hasta el momento de la inscripción que realice el tercero a su favor. Esto es sostenido en la Exposición de Motivos del Código Civil y en la Casación N° 3088-06-Lima, en donde se señala que: “Uno de los requisitos que tiene que cumplir quien alega el principio de la buena fe registral para que su derecho resulte oponible, es que actúe de buena fe tanto el momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo”.

Por otro lado existe una segunda posición que, como señala el autor Gunther Gonzales Barrón considera que la buena fe del tercero solo debe estar presente hasta el momento en el que se celebre el negocio jurídico, esto teniendo en cuenta que ese es el momento en el que se realizó



el acto de disposición patrimonial y adquisición de la propiedad, por lo que los momentos posteriores (dentro de los que se encontrarían los incluidos hasta llegar a la inscripción) no tendrían relevancia. Esto se basa en que “la buena fe, el ser un hecho intelectual o de formación del conocimiento, ha de tenerse en el momento del otorgamiento del título que es el momento en que aparece formada la voluntad del adquirente (...) su buena fe quedó cerrada y completa al momento de la declaración de la voluntad”(GONZALES BARRON, 2004) .

Luego de haber revisado las posturas planteadas por la doctrina sobre el momento en el que se debe evaluar la buena fe, concuerdo con la primera, la que se sostiene en la exposición de motivos del Código Civil de 1984, esto debido a que el supuesto del artículo 2014° no recoge una adquisición “regular” que es la del Artículo 949°, sino una que establece como requisito para “mantener el derecho” que este sea inscrito. En ese sentido al perfeccionarse y protegerse la adquisición con la inscripción y ser otro requisito el tener buena fe, considero que ambos deben mantenerse hasta el momento de la inscripción debido a que la “adquisición” formal de este derecho se basa en la veracidad y confianza de Registros Públicos. En el caso analizado, no estaríamos ante una adquisición regular basada en la sola obligación de enajenar como la descrita en el artículo 949° del Código Civil.

Como se analizó en los hechos del caso, en la Casación 1645-2016 Arequipa, la compraventa entre la Sociedad Conyugal conformada por Asis Orlando Vela Flores y Victoria Concepción Bellido Delgado y el señor José Carlos Benavides Torrelli del 50% del espacio comercial, se realizó con fecha 7 de octubre de 2004. La notificación por medio de carta notarial de que ya se había realizado una venta previa a favor de la señora Carmen Vanesa Franco Franco, se dio una semana después, el 14 de octubre de 2004. La adquisición por parte de la Sociedad Conyugal del 50% del espacio comercial se inscribió el 09 de setiembre de 2005 y finalmente, la última adquisición por la cual la Sociedad Conyugal adquirió el 100% de la propiedad del espacio comercial se inscribió el 2 de mayo de 2007.

En ese sentido y habiendo analizado los momentos en el que es “exigible” la buena fe al adquirir la propiedad para ser amparado por el 2014° del Código Civil (poniéndonos en el supuesto en el que la Sociedad Conyugal hubiera sido un tercero), considero que la Sociedad Conyugal no se podría amparar en la misma, ya que queda comprobado que no hubo buena fe desde la recepción de la carta (sin considerar la posesión previa que venía ejerciendo la señora Franco desde el 2001 como arrendataria y luego desde enero del 2004 como propietaria), la misma que fue previa a todas las inscripciones de las adquisiciones de porcentajes de propiedad sobre el inmueble.



En ese sentido la Sociedad Conyugal no podría ampararse en el 2014° del Código Civil para argumentar que su adquisición de propiedad se vio perfeccionada, ya que su buena fe se vio “interrumpida” por la notificación realizada por la señora Franco. En ese momento la Sociedad Conyugal pudo advertir que existía un vicio en la adquisición del espacio comercial, por lo que no se podría amparar en el artículo 2014° para “proteger” su adquisición y esta se tuvo que mantener hasta la inscripción de su adquisición.

#### **4. Conclusiones:**

Luego de analizar los hechos relevantes del caso y los problemas jurídicos secundarios, es relevante señalar que se llegó a las siguientes conclusiones:

- La nulidad de acto jurídico sí fue un proceso adecuado. Este se debió fundamentar en las causales de afectación del artículo V del Título Preliminar del Código Civil y del fin ilícito, ya que con ello se pudo solicitar la nulidad de las transferencias realizadas a favor de la Sociedad Conyugal, ya que estas afectan una norma imperativa recogida en el código penal y a su vez afecta el orden público y las buenas costumbres.
- En el caso planteado, la Sociedad Conyugal no se pudo amparar en el artículo 2014° del Código Civil, ya que no era un tercero, sino una parte del negocio jurídico que sufre de ineficacia, por lo que no estarían en el supuesto de hecho que protege la citada norma.
- La Sociedad Conyugal estuvo en posición de conocer la propiedad de la señora Franco desde el primer momento en que adquirió el 50% del local comercial por la posesión que ella venía ejerciendo sobre la misma, por lo que puede señalarse que actuó de mala fe e incurrió en un posible ilícito penal.
- En el supuesto negado que la Sociedad Conyugal hubiera sido un tercero, no podría adquirir la propiedad por medio del artículo 2014° porque no mantuvo la buena fe hasta el momento de la inscripción de su derecho de propiedad en la partida del inmueble, al haber recibido la carta notarial.

## 5. Bibliografía:

### ANDINA

- 2019 "Aprende cómo evitar las estafas inmobiliarias frecuentes en el Perú" Andina. Lima, 9 de julio - Consulta: 17 de junio de 2022. <<https://andina.pe/agencia/noticia-aprende-como-evitar-las-estafas-inmobiliarias-frecuentes-el-peru-758064.aspx/>>

### 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 y DEL RISCO, Luis Felipe

- 2012 Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. Ius et Veritas. Lima, número 45. Pag: 188-201.

### BULLARD, Alfredo

- 2006 Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales. Lima: Palestra Editores.

### MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto

- 2016 Doble venta u oponibilidad. Derecho PUCP: Revista de la Facultad de Derecho. Lima, número 77, Pag: 415-420.

### ESCOBAR ROSAS, Freddy

- 2003 Código Civil Comentado. Tomo I. Cuarta edición. Lima: Gaceta Jurídica.

### ESPINOZA ESPINOZA, Juan

- 2015 Introducción al Derecho Privado. Cuarta edición. Lima: Instituto Pacifico.

### GESTIÓN

- 2015 "La posesión como protección contra el fraude inmobiliario". Gestión. Lima, 2 de junio - Consulta: 17 de junio de 2022. <<https://gestion.pe/blog/prediolegal/2015/06/la-posesion-como-proteccion-contr-el-fraude-inmobiliario.html/>>

GONZALES BARRON, Gunther

2004 Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Segunda Edición. Lima: Jurista Editores.

2018 Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano. Tesis de doctorado en Derecho. Castilla-La Mancha: Universidad de Castilla La Mancha, Facultad de Derecho. Consulta: 10 de junio de 2022. <<https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>>

LEON, Leysser

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

LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo

1986 El Negocio Jurídico. Lima: Librería Studium.

PASCO ARAUCO, Alan

2020 Fe Publica Registral, Análisis doctrinario y jurisprudencial. Lima: Gaceta Jurídica.

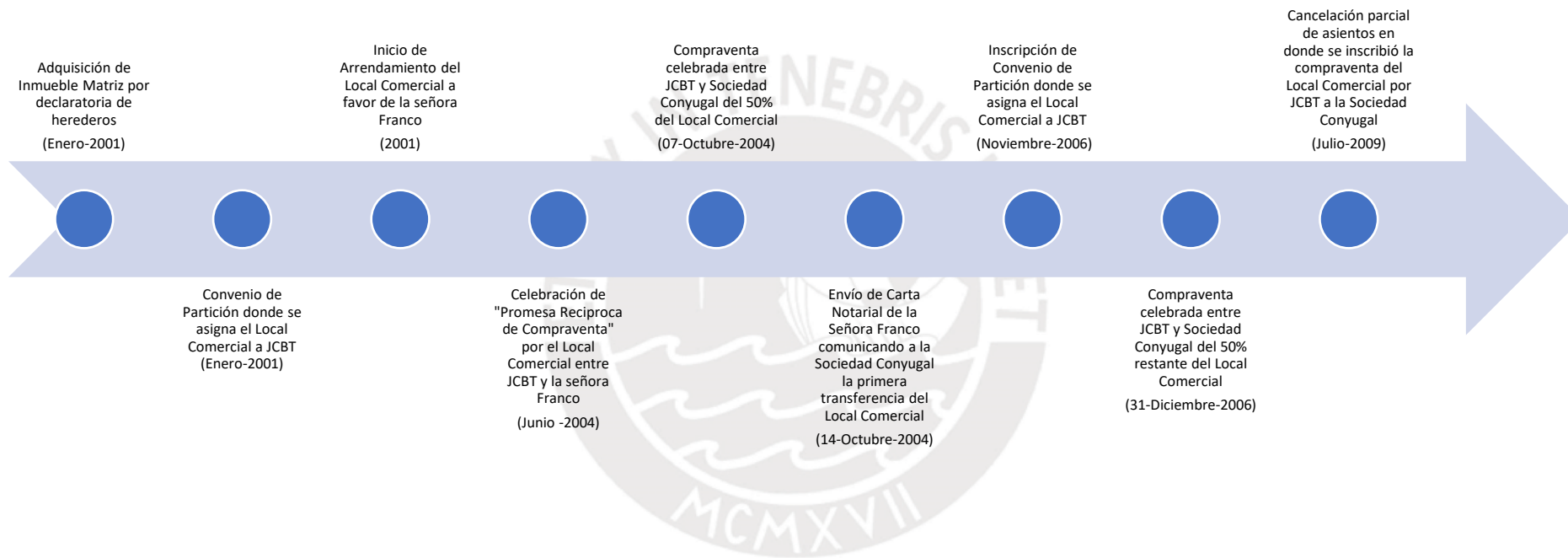
PALACIOS MARTINEZ, Eric

2002 La conversión y la nulidad del negocio jurídico. Lima: Ara Editores.

UCHUYA CARRASCO, Humberto

2000 Derecho Registral. Lima: Azulgranas Editores

**6. Anexo 1 – Línea de tiempo:**



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

***SUMILLA:** Para encontrar amparo bajo los efectos de los principios de publicidad y buena fe registral, no basta alegar el simple desconocimiento de la inexactitud del registro, sino que además, resulta exigible un comportamiento diligente y honesto por parte del tercero que los invoca, al momento de su adquisición, conducta que no se verifica en el presente caso.*

Lima, veintidós de marzo de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa mil seiscientos cuarenta y cinco – dos mil dieciséis; en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

**1. RECURSO DE CASACIÓN:**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por la sociedad conyugal conformada por Asis Orlando Vela Flores y Victoria Concepción Bellido Delgado, obrante a fojas seiscientos ochenta y cuatro, contra la sentencia de vista expedida el veintinueve de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos cuarenta y siete, que revocó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda y, reformándola, la declaró fundada.

**2. CAUSAL DEL RECURSO:**

Mediante resolución de fecha doce de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento treinta y cinco del cuaderno de casación, este Supremo Tribunal declaró procedente el recurso, por la causal de: **infracción normativa de los artículos 140, 2012 y 2014 del Código Civil**; para sustentar su recurso, la sociedad conyugal codemandada señaló que la voluntad de la actora en la celebración del contrato denominado “promesa recíproca de compraventa”, en

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

el año dos mil cuatro, era la de celebrar un contrato preparatorio que no genera obligación de celebrar el contrato definitivo, razón por la cual se pactaron arras en caso de incumplimiento, lo cual puede advertirse de sus cláusulas contractuales, siendo esa la voluntad que la actora dio a conocer a los demandados mediante carta notarial del catorce de octubre de dos mil cuatro; además, inició un proceso judicial sobre obligación de dar suma de dinero contra el codemandado José Carlos Benavides Torrelly, planteando como pretensión que este cumpla con el pago de las arras dobladas y una indemnización; razón por la cual, señalan que si bien la demandante arguye ahora que celebró un contrato definitivo de compraventa, debe tenerse en cuenta que hasta antes de la sentencia dictada el ocho de marzo de dos mil siete, en dicho proceso, para la demandante, su contrato era uno preparatorio, voluntad que puso de manifiesto en el propio contrato, en las comunicaciones cursadas y al haber iniciado el proceso para obtener el pago de arras dobladas. Señaló, además, que en caso se considere al mencionado contrato como uno definitivo, en razón del pronunciamiento recaído en la sentencia antes referida, ello no significa que todos debieron suponer lo mismo desde la fecha de su celebración y, por tanto, alegar la mala fe de la sociedad conyugal demandada, lo cual atentaría contra el principio de seguridad jurídica.

De otro lado, refieren que en la fecha del siete de octubre de dos mil cuatro, en la que el codemandado José Carlos Benavides Torrelly, junto a su hermano Juan Pablo Benavides Torrelly y su señora madre Gina María Torrelly Torrelly, celebraron el acto jurídico de compraventa del 30% de las acciones y derechos de propiedad respecto del inmueble matriz en controversia a favor de los recurrentes (situado en Calle Jerusalén 402), este era de propiedad de los cinco herederos de José Luis Eduardo Benavides Corro en el 50% y de la señora Roxana Mercedes Catalina Benavides Corro el otro 50%, conforme aparece inscrito en la Partida Registral N° 01132006 de los Registro Públicos de Arequipa, y todo lo que contradiga este hecho fundamental es jurídicamente



**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

inválido de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 140 y 2014 del Código Civil. Luego, en el asiento C00006 de la indicada partida registral obra una regularización vía judicial, en la cual los herederos de José Luis Eduardo Benavides Torrelly han adquirido el 100% de dicho inmueble en virtud de la adjudicación efectuada por Roxana Mercedes Benavides Corro de Rickkets. En ese sentido, indican que el predio matriz no era de propiedad exclusiva de la sucesión de José Carlos Benavides Torrelly, sino que conforme figura en el asiento C00006 antes indicado, la sucesión recién adquiere el 100% del inmueble en virtud de la adjudicación del 50% efectuada por su otra copropietaria, la señora Roxana Mercedes Benavides Corro de Riccketts, en mérito al convenio de partición material de los bienes de la herencia celebrado en la audiencia especial de Junta de Coherederos del treinta y uno de enero de dos mil uno, aprobada por resolución N° 97-2006, de l cuatro de setiembre de dos mil seis, expedida en el proceso de división y partición N° 1997-92; por lo que el señor José Carlos Benavides Torrelly no pudo haber celebrado un contrato preparatorio válido con la demandante, ya que no contaba con facultades suficientes para celebrarlo, pues aún no tenía tales derechos y los mismos eran de naturaleza incierta conforme al artículo 1406 del Código Civil. Indican, por tanto, que en dicha fecha (siete de octubre de dos mil cuatro) celebraron el contrato definitivo de compraventa de la totalidad de derechos hereditarios que le correspondían al codemandado José Carlos Benavides Torrelly (10%), pues este era propietario del 10% del 50% de las acciones y derechos del inmueble, estando acreditado que el codemandado les vendió la totalidad de derechos que le correspondían al siete de octubre de dos mil cuatro, siendo estos los derechos hereditarios materia del presente conflicto; tiempo en el que no figuraba limitación alguna por parte de los vendedores ni del bien objeto de venta en registros públicos, y tampoco tenían conocimientos del contrato preparatorio de promesa recíproca de venta, el cual recién les fue comunicado por carta notarial del catorce de octubre de dos mil cuatro, siete días después de celebrado el acto jurídico cuya nulidad se pretende, por lo que

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

dicha carta no atenta contra la buena fe registral de los compradores ahora recurrentes, y, en especial, no estaba inscrito el asiento C00006 y tampoco se había expedido la resolución 71-2006 que integra la resolución 63-2001.

Concluyen señalando que según la propia demandante ingreso en el año dos mil uno a ocupar el inmueble en controversia en mérito a un contrato inicial de alquiler que celebró con la señora Gina María Torrelly Torrelly, lo cual se demuestra del propio texto de la demanda y la promesa recíproca de compraventa celebrada entre la demandante y el codemandado José Carlos Benavides Torrelly.

**3. CONSIDERANDO:**

**Primero.-** En principio, debe indicarse de manera preliminar que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales; procurando conforme lo menciona el artículo 384° del Código Procesal Civil la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.

**Segundo.-** El presente proceso se inició con la demanda interpuesta por Carmen Vanesa Franco Franco, obrante a fojas ciento quince, por la cual solicita que se declaren nulos e inválidos los actos jurídicos de compraventa y sus respectivas aclaratorias, rectificatorias y modificatorias, por los cuales el codemandado José Carlos Benavides Torrelly transfirió el porcentaje del 20% de las acciones y derechos que tenía sobre el inmueble ubicado en la Calle Jerusalén 402, distrito, provincia y departamento de Arequipa (en adelante el predio matriz), a favor de la sociedad conyugal demandada, conformada por Asis Orlando Vela Flores y cónyuge, Victoria Concepción Bellido Delgado,

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

invocando las causales de contravención de las normas que interesan al orden público y fin ilícito.

Dichos actos jurídicos se encuentran contenidos en la escritura pública de compraventa de acciones y derechos de fecha **siete de octubre de dos mil cuatro** y aclaratoria del veintitrés de agosto de dos mil cinco, mediante la cual el codemandado José Carlos Benavides Torrelly transfirió inicialmente el 10% de las acciones y derechos que le correspondían sobre el referido inmueble a favor de la sociedad conyugal demandada; y escritura pública de compraventa de acciones y derechos de fecha **veintiocho de noviembre de dos mil seis**, rectificatoria y modificatoria del veintitrés de diciembre de dos mil seis y aclaratoria del once de enero de dos mil siete, mediante la cual el codemandado José Carlos Benavides Torrelly transfirió el otro 10% de las acciones y derechos que tenía sobre el mismo inmueble a favor de la misma sociedad conyugal. Asimismo, solicitó como pretensión accesoria la cancelación parcial de los asientos C00003 y C00007 de la Partida Registral N° 01132006, donde se inscribió la transferencia de los derechos cuya nulidad se pretende.

Señala como fundamentos de su demanda, que en el año dos mil uno ingresó a ocupar la tienda, trastienda y medio baño (en adelante la tienda comercial), que formaban parte del predio matriz antes referido, signado como Calle Jerusalén N° 402 B, en mérito de un contrato de alquiler, iniciando su negocio de agencia de viajes y turismo; posteriormente, mediante **escritura pública de fecha veinticinco de junio de dos mil cuatro** adquirió de José Carlos Benavides Torrelly la propiedad de la indicada tienda comercial por el precio de US\$ 10,000.00, pero que en algunos de sus pasajes se le llamó erróneamente promesa de venta; no obstante ello, indica que, bien analizado, se trataría de una compraventa definitiva, tal y como se determinó en la sentencia recaída en el proceso sobre obligación de dar suma de dinero que iniciara en contra del

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

codemandado José Carlos Benavides Torrelly. En virtud de dicho contrato el vendedor se comprometió a sanear la propiedad a su nombre, con partición física e inscripción registral; existiendo partición convencional de fecha veintidós de abril de dos mil cuatro, aprobada por el Segundo Juzgado de Familia en el proceso N° 2004-675, mediante resolución 003-04 del cuatro de junio de dos mil cuatro; pero que, aprovechándose de que ni la partición ni su contrato se habían inscrito, el codemandado José Carlos Benavides Torrelly se coludió con sus codemandados para celebrar otro contrato de compraventa a favor de estos últimos, respecto de todo el predio matriz, incluyendo la tienda comercial que adquirió.

Refiere, asimismo, que el predio matriz del cual forma parte integrante la tienda comercial en referencia corre inscrito en la Ficha N° 11063, hoy Partida Registral N° 01132006, y pertenecía a los siguientes copropietarios: José Carlos Benavides Torrelly, Gina María Torrelly Torrelly, Juan Pablo Benavides Torrelly, Gina Juliana Benavides Torrelly y Luis Eduardo Benavides Torrelly (codemandado, madre y hermanos), quienes adquirieron el 50% de las acciones y derechos por sucesión hereditaria y el otro 50% por convenio de partición hereditaria celebrado en audiencia especial del treinta y uno de enero de dos mil uno, aprobado por resolución 63-2001, expedida en el proceso de división y partición N° 1997-92, esta última inscrita en vía de regularización en el asiento C00006. Es decir, que estas cinco personas adquirieron la propiedad en dos momentos diferentes, consolidándose la propiedad del 100% a partir del treinta y uno de enero de dos mil uno, correspondiéndole a cada uno de los copropietarios el 20% sobre el predio matriz.

Además, refiere que la venta del 20% de las acciones y derechos equivalente a la tienda comercial fue vendida en dos partes por José Carlos Benavides Torrelly a favor de la sociedad conyugal demandada (el 10% en el año dos mil cuatro y, luego, el otro 10% en el año dos mil seis), quienes ya sabían de su

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

contrato de compraventa anterior, por lo que concluye que no habrían actuado de buena fe, toda vez que, **con fecha catorce de octubre de dos mil cuatro, les cursó una carta notarial**, poniéndoles en conocimiento de su contrato, el cual fue anexado a dicha carta; cursándoles, asimismo, una invitación a conciliar el veintinueve de diciembre de dos mil cuatro, en la que se les volvió a poner en conocimiento; agrega que en el referido proceso sobre obligación de dar suma de dinero, se precisó en la demanda del dieciocho de enero de dos mil cinco el contenido y alcances del mismo; finalmente, sostiene que ejerce la posesión de la tienda comercial y que los codemandados inscribieron su derecho recién el veinticinco de agosto de dos mil cinco, cuando ya tenían conocimiento de la existencia y alcances de su derecho adquirido.

Concluye señalando que los codemandados se han puesto de acuerdo para perjudicar el derecho de la actora, pues la sociedad conyugal demandada actualmente aparece en los Registros Públicos como propietaria de todo el predio matriz, incurriendo en responsabilidad penal por el delito de defraudación, al vender como un bien libre conociendo que no lo era.

**Tercero**.- Mediante sentencia expedida el treinta y uno de julio de dos mil quince, obrante a fojas quinientos uno, el Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa declaró infundada la demanda, señalando que del análisis de los medios probatorios se advierte que la voluntad de la demandante Carmen Vanesa Franco Franco en el contrato denominado “promesa recíproca de compraventa” era un contrato preparatorio, el cual no genera la obligación de celebrar el contrato definitivo, motivo por el cual, se pactaron arras en caso de incumplimiento; y que hasta antes de la sentencia recaída en el proceso de obligación de dar suma de dinero, de fecha del ocho de marzo de dos mil siete, para la demandante, dicho contrato era uno preparatorio.



**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

En tal sentido, el juzgador consideró que no existe fin ilícito por parte de la sociedad conyugal demandada, quienes, sabiendo de dicho contrato, podían comprar dicho bien, dado que el pago de arras sería responsabilidad de José Carlos Benavides Torrelly, pues el contrato preparatorio podía cumplirse con el pago de arras, con lo cual quedaría resuelto, y es con posterioridad al indicado proceso de obligación de dar suma de dinero que se entendió que el contrato era uno definitivo, por tanto, la mala fe se daría con fecha posterior a dicho pronunciamiento, quedando acreditado que todos los contratos celebrados entre los codemandados fueron realizados con fecha anterior a la sentencia, por lo que habrían obrado con buena fe de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil; dejando a salvo el derecho de la demandante de pedir la devolución del dinero entregado en la vía pertinente y declarando además infundadas las pretensiones accesorias.

**Cuarto.**- Conocida la causa en segunda instancia, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante sentencia expedida el veintinueve de enero de dos mil diecisiete, revocó la sentencia apelada y, reformándola, declaró fundada la demanda, por la causal de fin ilícito y contravención de las normas que interesan al orden público y, consecuentemente, fundada la pretensión accesorias. Ello tras considerar que si bien el contrato del veinticinco de junio de dos mil cuatro fue denominado promesa recíproca de compraventa, realmente se trataría de un contrato de compraventa definitivo, pues cumple con sus elementos constitutivos esenciales, esto es, objeto, precio y forma de pago; además, se realizaron pagos de cuotas mensuales, cumpliendo la demandante con lo establecido en el contrato y manteniendo además la posesión del bien en discordia; señalando además que dicho contrato ha sido valorado del mismo modo en la sentencia recaída en el proceso de obligación de dar suma de dinero iniciado por la actora (expediente 552-2005) y el proceso de desalojo iniciado contra ella (expediente N°8521-2006).



**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Así también, la Sala Superior señaló que el codemandado José Carlos Benavides Torrelly, junto a su madre y sus tres hermanos, realizaron las transferencias objeto de nulidad a favor de la sociedad conyugal demandada en mérito de haber adquirido el 100% de la propiedad por convenio de partición material de los bienes de la herencia, celebrado en audiencia especial de junta de coherederos del treinta y uno de enero de dos mil uno, siendo aprobada por resolución 71-2006, expediente 1997-92, e inscrito en el asiento C00006, que publicita en vía de regularización dicha partición; seguidamente, los antes nombrados iniciaron un proceso de autorización de convenio particional, expediente 2004-675, conteniendo el convenio particional del veintiuno de abril de dos mil cuatro, concluyendo con la aprobación del mismo, conforme es de verse de la resolución 003-04, por medio del cual se le adjudicó al codemandado José Carlos Benavides Torrelly los ambientes que constituyen la tienda comercial objeto de controversia, por tanto, concluye el Colegiado Superior que la transferencia a favor de la demandante tiene plena eficacia.

De otro lado, la Sala Superior determinó que la Carta Notarial del catorce de octubre de dos mil cuatro, consignaba: “le alcanzo copia de la escritura pública de promesa recíproca de compraventa celebrada en junio de 2004, que acredita mi titularidad de propiedad sobre dicho bien”, la cual no ha sido contradicha por la parte demandada, por lo que, al momento de adquirir los derechos sobre el citado predio, los adquirentes sabían de la venta realizada a favor de la demandante; por el contrario, con fecha veintitrés de agosto de dos mil cinco, realizaron aclaratoria y modificatoria del primer contrato de compraventa, reafirmando en la compra del 10% del bien controvertido y, peor aún, procedieron a la compra del otro 10% sobre el mismo bien. Además, en la cláusula octava del contrato del siete de octubre de dos mil cuatro, se verifica que los demandados tenían conocimiento de la posesión ejercida por la demandante y que era necesario un desalojo de ser el caso; asimismo, la demandante citó a conciliación extrajudicial con fecha veinticinco de junio de

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

dos mil cuatro, lo cual demuestra una vez más que los adquirentes tenían conocimiento de la transferencia.

Finalmente, la Sala Superior concluye que si bien los demandados han adquirido la propiedad materia de discordia y cuentan con derecho inscrito, no la han adquirido de buena fe, causando perjuicio a la demandante, por lo que dichos actos son nulos por tener un fin ilícito y, consecuentemente, por contravenir a las buenas costumbres y al orden público.

**Quinto.**- El presente recurso de casación interpuesto por la sociedad conyugal demandada, conformada por Asis Orlando Vela Flores y Victoria Concepción Bellido Delgado tiene por objeto que se analice si la sentencia emitida por la Sala Superior ha incurrido en infracción normativa de los artículos 140, 2012 y 2014 del Código Civil; pues, a su criterio, no se ha tenido en cuenta la fe pública registral con la que adquirieron la propiedad del 20% de las acciones y derechos del inmueble en controversia que pertenecían al codemandado José Carlos Benavides Torrelly.

Al respecto, tenemos que el artículo 2012 del Código Civil recoge el principio de publicidad registral, según el cual, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Esto implica que a partir de una presunción absoluta, los terceros no podrán alegar desconocimiento o ignorancia del contenido de las inscripciones; por el contrario, aquello que no esté publicado no debe perjudicarlos ni oponérseles por cuanto nunca estuvieron en posibilidad de conocerlo. El fin de la publicidad registral consiste en otorgar una completa seguridad jurídica.

Por su parte, el artículo 2014 del Código Civil, recoge el denominado principio de la buena fe registral, en virtud del cual el tercero que de buena fe adquiere

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.<sup>1</sup> Este principio es uno de los pilares en los que se sustenta la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, en virtud del cual, el tercero de buena fe y a título oneroso hace inatacable su adquisición siempre que haya confiado en la veracidad del registro y haya inscrito su propio derecho, por lo que resulta inmune a cualquier causa de nulidad, resolución o rescisión que afecte el título de su transmitente cuando esta no conste en los registros.<sup>2</sup>

Si bien es cierto que la buena fe implica confiar en la exactitud de los pronunciamientos del registro, y principalmente desconocer la inexactitud del mismo; no obstante, debe exigirse al tercero que la invoca una conducta diligente al momento de la adquisición, por lo que se imponen deberes elementales de verificación e información; en ese sentido, no basta alegar simple desconocimiento, sino que, además, el sujeto que pretende la tutela se encuentra obligado a realizar una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición.<sup>3</sup> Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido de buena fe un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho.

---

<sup>1</sup> Texto vigente al momento de ocurridos los hechos.

<sup>2</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. "*Tratado de Derecho Inmobiliario*". Segunda Edición. Jurista Editores. Lima, 2004. P. 1050. Citado por Huerta Ayala Oscar en: "La Problemática de la Buena Fe del Tercero Registral". Primera Edición. Gaceta Jurídica. Lima, 2013. P. 49.

<sup>3</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. "*Derecho Registral y Notarial*". Tomo I. Tercera Edición. Jurista Editores. Lima, 2012. P. 437. Citado por Huerta Ayala Oscar: Ob. cit. P. 70.

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

A su vez, el artículo 140 del Código Civil invocado establece la definición legal y elementos de validez del acto jurídico, siendo este la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, requiriéndose para su validez de los siguientes elementos: agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin ilícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad, habiéndose declarado la nulidad de los actos jurídicos cuestionados por las causales de fin ilícito y contravención de las normas que interesan al orden público.

**Sexto.**- Ahora bien, examinando los argumentos que sustentan la infracción de las normas precitadas, apreciamos que los recurrentes sostienen haber adquirido de buena fe las acciones y derechos que son materia de las transferencias cuya nulidad se pretende, por cuanto al siete de octubre de dos mil cuatro (fecha de la primera transferencia) no figuraba en los Registros Públicos limitación alguna por parte de los vendedores ni del bien objeto de venta; no obstante, de acuerdo a lo expresado en el considerando anterior, debe tenerse en consideración que para encontrar amparo bajo los efectos de los principios invocados, como el de publicidad y buena fe registral, no basta alegar el simple desconocimiento de la inexactitud del registro, sino que además, resulta exigible un comportamiento diligente y honesto por parte del tercero que los invoca, al momento de su adquisición, conducta que no se verifica en el caso presente como veremos a continuación.

**Sétimo.**- En efecto, es una situación fáctica establecida la Sala Superior y que no ha sido desvirtuada por los cónyuges codemandados ahora recurrentes, que en la cláusula octava de la escritura pública de fecha siete de octubre de dos mil cuatro, obrante a fojas veintinueve, se verifica que estos tenían conocimiento de la posesión ejercida por la demandante y que era necesario un supuesto desalojo de ser el caso. Sobre este punto, los recurrentes se han limitado a señalar que la actora ingresó a ocupar la tienda comercial en

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

controversia en virtud de un contrato de alquiler suscrito con la madre del codemandado José Carlos Benavides Torrelly, en el año dos mil uno; sin embargo, dicha circunstancia no los eximía de tomar las medidas de cuidado necesarias como apersonarse al inmueble y verificar por sí mismos quien ejercía la posesión e inquirir cuál era el vínculo que le unía con los vendedores o cuál era el título que la amparaba y le otorgaba el derecho a poseer, siendo razonable suponer que todo aquél que adquiere un inmueble buscará cerciorarse de la real situación de las personas con las que contrata así como la de los bienes sobre los que contrata, a fin de proteger su adquisición.

Sumado a lo anterior, la Sala de Mérito dejó establecido que la carta notarial entregada el catorce de octubre de dos mil cuatro, remitida por la actora a la sociedad conyugal demandada, obrante a fojas cincuenta y cinco, indicaba textualmente lo siguiente: “estando a la conversación sostenida entre la suscrita, mi señor padre y ustedes el último fin de semana del mes de setiembre del año en curso respecto de la propiedad y posesión del inmueble (tienda) signada con el Nro. 402-B de la calle Jerusalén, conforme al compromiso asumido le alcanzo copia de la escritura de promesa recíproca de compraventa celebrada con fecha junio del 2004 que acredita mi titularidad de propiedad sobre dicho bien”; pudiendo apreciarse que la actora había puesto en conocimiento de los recurrentes su titularidad respecto al inmueble en controversia con anterioridad a la celebración de los contratos cuya nulidad se pretende, lo cual no ha sido contradicho ni desvirtuado por los recurrentes, y evidencia que si bien el contrato de la actora así como el convenio de división y partición por el que se adjudicó la tienda comercial en controversia a favor de su transferente no constaban inscritos en los Registros Públicos, los recurrentes tenían noticia de dichos actos y estaban en la posibilidad de requerir su exhibición a la demandante a fin de corroborar sus afirmaciones.



**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Apreciándose que, conforme lo ha establecido la Sala Superior a partir del examen de autos, los hermanos Benavides Torrelly y la madre de estos adquirieron el 100% de la propiedad del inmueble matriz en virtud al convenio de partición notarial de los bienes de la herencia celebrado en audiencia especial de junta de coherederos del treinta y uno de enero de dos mil uno; y que, con posterioridad a ello, iniciaron un proceso de autorización de convenio particional, cuyas copias obran a fojas tres y siguientes, concluyendo con la aprobación del convenio particional del veintiuno de abril de dos mil cuatro, mediante resolución N° 003-04 de fojas diecinueve y siguientes, por medio del cual se le adjudicó al codemandado José Carlos Benavides Torrelly los ambientes que constituyen la tienda comercial ubicada en calle Jerusalén N° 402-B que es materia de la presente controversia; lo cual permite concluir, como lo hizo el Colegiado Superior, que la transferencia celebrada entre el codemandado José Carlos Torrelly y la demandante Carmen Vanesa Franco Franco tiene plena eficacia, en atención a que dichos actos se realizaron con anterioridad a la celebración de su contrato. Y si bien, en principio, al no constar inscritos en los Registros Públicos, dichos actos no resultarían oponibles ni podrían perjudicar a los terceros que no intervinieron en su celebración, amparados en el principio de publicidad registral; tenemos que en el caso de autos, se ha acreditado que los recurrentes sí estuvieron en la posibilidad real de conocerlos, toda vez que conocían de la posesión ejercida por la demandante y habían sido informados por ella misma de manera indubitable mediante la carta notarial entregada con fecha catorce de octubre de dos mil siete, la que incluso hace referencia a una comunicación verbal anterior a la fecha de celebración de la primera transferencia efectuada a favor de los recurrentes; puede inferirse válidamente, por tanto, que si no los conocían, por lo menos estuvieron en condición razonable de hacerlo de haber observado los deberes mínimos de diligencia requerida.

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**Octavo.**- En cuanto a la naturaleza jurídica del contrato de la demandante, se aprecia que la Sala Superior determinó que se trataba de un contrato de compraventa definitivo, pues cumple con los requisitos esenciales de objeto, precio y forma de pago, además, se realizó el pago de cuotas mensuales, cumpliendo la demandante con lo establecido en el contrato y manteniendo la posesión del inmueble en discordia; precisando también, la Sala Superior, que así había sido determinado en la sentencia recaída en el proceso de obligación de dar suma de dinero iniciado por la actora contra el codemandado José Carlos Benavides Torrelly y en el proceso de desalojo iniciado por los recurrentes contra aquella. Apreciándose que la sociedad conyugal demandada no ha rebatido adecuadamente lo argumentado por el Colegiado Superior a este respecto, pues tan solo han señalado que dicho contrato tiene naturaleza preparatoria al haberse pactado arras en caso de incumplimiento y que, en todo caso, para la demandante era también de naturaleza preparatoria por lo menos hasta el momento en que se expidió sentencia en el referido proceso de obligación de dar suma de dinero el ocho de marzo de dos mil siete, por lo que antes de su emisión no podría existir mala fe de su parte. sin embargo, conforme se ha indicado antes, la actora alegó mediante la carta notarial del catorce de octubre de dos mil cuatro su titularidad como propietaria respecto de la tienda comercial en controversia, y si bien pudo haber señalado erróneamente que se trataba de un contrato preparatorio, debe considerarse que la declaración sobre la naturaleza del acto resulta indiferente, pues más allá de la denominación empleada por las partes, del texto y las circunstancias del caso era posible identificar el acto designado como un contrato definitivo de compraventa, siendo razonable suponer que un comprador diligente habría recurrido a la asesoría profesional pertinente a fin de resguardar su adquisición, lo cual permite concluir que los recurrentes estuvieron por lo menos en condiciones razonables de conocer la real naturaleza jurídica del contrato de la demandante.

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**Noveno.**- En ese contexto, resulta cuestionable que la sociedad conyugal codemandada, habiendo tenido conocimiento tanto de la posesión ejercida por la demandante respecto a la tienda comercial en controversia, así como del contrato de la demandante de fecha veinticinco de junio de dos mil cuatro que fue anexado a la carta notarial que les fue cursada por la actora el catorce de octubre del mismo año; pretendan obtener amparo en el principio de buena fe registral señalando que contrataron en base a lo que constaba en los registros, pues se ha demostrado en base a las circunstancias antes mencionadas que por lo menos estuvieron en condición razonable de conocer la inexactitud del mismo, es decir, que el codemandado José Carlos Benavides Torrelly y sus coherederos ya habían adquirido el 100% de la propiedad del inmueble matriz, habían obtenido la aprobación judicial del convenio de partición por el cual se adjudicó la tienda comercial en controversia a favor de José Carlos Benavides Torrelly y que, posteriormente, este había transferido dicha tienda comercial a favor de la demandante.

Por estas razones, a juicio de esta Sala Suprema, que coincide sustancialmente con la Sala Superior, a los recurrentes no les alcanzan los efectos de los principios de publicidad y buena fe registral, motivo por el cual, la causal denunciada debe ser desestimada.

Consecuentemente, al no haber podido demostrar que el criterio asumido por la Sala Superior no se ajusta a derecho, toda vez que con sus argumentos los recurrentes no han logrado desvirtuar lo establecido en la sentencia de vista; y no advirtiéndose error alguno en la aplicación y/o interpretación de las normas cuya infracción se denuncia; se determina que el presente recurso debe ser desestimado.

**CASACIÓN N° 1645-2016  
AREQUIPA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**4. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la sociedad conyugal conformada por Asis Orlando Vela Flores y Victoria Concepción Bellido Delgado, obrante a fojas seiscientos ochenta y cuatro; **en consecuencia, NO CASARON** la sentencia de vista expedida el veintinueve de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos cuarenta y siete; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Carmen Vanessa Franco Franco contra los recurrentes y José Carlos Benavides Torrelly, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviniendo como Juez Supremo ponente el señor **Hurtado Reyes.**

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**HUMANÍ LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

*MHR/Mmc/Lva*