



un mandato de revisión del fondo de la materia controvertida en el arbitraje. Por consiguiente, este extremo tampoco puede prosperar. Por las consideraciones expuestas, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, primer párrafo, declararon: **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos, de fojas cuatrocientos veinte a cuatrocientos veintiocho y de cuatrocientos treinta y uno a cuatrocientos treinta y nueve, por Elsa Violeta Rojas Arana y Consorcio Corporación Constructora, respectivamente; por consiguiente, **NO CASARON** la resolución de fojas trescientos noventa y ocho a cuatrocientos ocho, de fecha veintidós de diciembre de dos mil once, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, que declara **fundado** el recurso de anulación de laudo arbitral, ordenando que se revise la validez del laudo arbitral y de la resolución cautelar; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por el Gobierno Regional de Cajamarca contra Consorcio Corporación Constructora y otra; sobre Anulación de Laudo Arbitral: y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.- SS. RODRÍGUEZ MENDOZA, VALCÁRCEL SALDANA, CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA, CUNYA CELI C-1008801-11

CAS. Nº 860-2012 LIMA. Nulidad de Acto Jurídico. Lima, veintiséis de abril de dos mil trece.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número ochocientos sesenta – dos mil doce, producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.. **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación, interpuesto por Cinthia Catherine Valenza Mogollón, contra la sentencia de vista de folios mil trescientos sesenta y tres a mil trescientos ochenta y uno, de fecha veintisiete de setiembre de dos mil once, emitida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que *confirma* la apelada de fojas mil uno a mil diez, de fecha treinta de setiembre de dos mil nueve, la cual declara *fundada* la demanda y en consecuencia nulo el acto jurídico materia de la demanda así como su respectiva inscripción registral. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Por resolución de fecha once de octubre de dos mil doce de fojas ciento dos a ciento cinco del cuadernillo de casación, se ha estimado procedente el recurso de casación por *infracción normativa procesal y material*, consistente en: **i) Infracción normativa de los artículos 139 inciso 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, artículo I del Título Preliminar, artículos 122 inciso 3, 364 del Código Procesal Civil y artículo 142 parte final del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial;** alegando que la sentencia de vista no se ha pronunciado respecto a ninguno de los extremos de su recurso de apelación es decir: **1)** Que no es un hecho alegado en la demanda lo que se expone en el considerando décimo segundo es decir el *A quo* se basó en que Cinthia Catherine Valenza Mogollón tuvo conocimiento oportuno de la adjudicación efectuada a favor de la demandante no obstante que esto no es una afirmación consignada en la demanda y peor aun la recurrida omitió pronunciamiento al respecto pese a estar acreditado que la solicitud de apersonamiento no fue aceptada por el Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por tanto el aludido apersonamiento no se produjo; **2)** Que la demandante María Isabel Corne Díaz se limitó a señalar en la demanda que las demandadas Doris Beatriz Agüero y Cinthia Catherine Valenza Mogollón actuaron como testaferras de Nilo Adolfo Garnica Núñez siendo esta la única razón por la que la actora solicita la nulidad del acto jurídico y por tanto el único punto a pronunciarse lo que significa que la sentencia apelada no se ha ceñido a los hechos alegados por la demandada habiendo declarado fundada la demanda por hechos y causales no invocadas en esta lo que acarrearía su nulidad siendo también un extremo invocado en el recurso de apelación; **3)** Al no emplazarse a Nilo Adolfo Garnica Núñez pese a que según lo afirmado por la actora el sería el titular de la relación jurídica material procesal consecuentemente la declaración de nulidad incidiría respecto a quién es el verdadero dueño del inmueble *sub litis* es decir incidiría respecto al derecho e intereses legítimos de alguien que no ha sido emplazado con la demanda; y **4)** Para que pueda invertirse la carga de la prueba no basta la declaración de rebeldía de todos los demandados sino además constituye requisito que no se presenten los supuestos de excepción previsto por el artículo 461 del Código Procesal Civil de modo que no era legalmente viable que el *A quo* invierta la carga de la prueba; **ii) Infracción de los artículos 75, 436 y 437 del Código Procesal Civil** por cuanto, pese al poder que se le atribuye en condición de apoderado de la demandada recurrente, nunca se le concedió facultad para ser emplazado con la demanda en su condición de haber sido emplazado con la demanda a quien no tenía facultad para ser emplazado con la misma en nombre y/o representación de la demandada Cinthia Catherine Valenza Mogollón; y **iii) Infracción de los artículos 219 inciso 4 y 2014 del Código Civil**, consistente en la aplicación indebida debido a que no se ha tomado en cuenta que no puede tener fin ilícito la conducta de la demandada Cinthia Valenza Mogollón al comprar el inmueble objeto del contrato *sub iudice* debido a que ésta nunca estuvo apersonada en el proceso seguido ante el Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado Civil de Lima Expediente número 13335-1999 y por tanto jamás conoció de nada de lo que allí sucedió; precisa que se ha inaplicado

indebidamente lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil al dejar de presumirse la buena fe de la referida demandada más aun teniendo en cuenta que de conformidad a la norma citada la buena fe se presume no en relación a la adjudicación del inmueble objeto del contrato *sub litis* sino en relación a la condición de titular de la garantía hipotecaria toda vez que por tal condición fue originalmente que Doris Beatriz Agüero Cribillero cedió sus derechos a Cinthia Valenza en el proceso seguido ante el Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado Civil de Lima; **iv) Esgrime respecto a la inaplicación del artículo 140 del Código Civil** que Cinthia Catherine Valenza Mogollón al realizar el acto contractual actuó con total buena fe y cumpliendo los requisitos establecidos por el artículo 140 del Código Civil para la validez de los actos jurídicos y por tanto dicho contrato es totalmente eficaz. **CONSIDERANDO:** **Primero.** - Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso de casación por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. **Segundo.** - En esa medida, respecto a los errores *in procedendo*, Cinthia Catherine Valenza Mogollón alega que la sentencia de vista ha incurrido en la infracción normativa por contravención de las normas que garantizan el debido proceso, detallando hechos que en suma resultarían ser atentatorios a los principios de la motivación de las resoluciones judiciales y congruencia procesal. **Tercero.** - A fin de establecer si en el caso de autos, se ha incurrido en la infracción normativa de los dispositivos antes acotados, resulta conveniente hacer una síntesis de lo ocurrido en el presente proceso: **i)** María Isabel Corne Díaz, de fojas veintiséis a veintinueve, *demanda* la nulidad de la Escritura Pública de Compra Venta y del acto jurídico que lo contiene otorgado, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil doce, a favor de Cinthia Catherine Valenza Mogollón, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Abancay números seiscientos cuarenta y uno, seiscientos cuarenta y cinco y seiscientos cuarenta y nueve, Cercado de Lima y nulo el asiento número C-00002 de la Partida número 49007415; así como la cancelación de la inscripción registral; precisando que: **a)** Mediante Escritura Pública de Compra Venta de fecha dieciséis de noviembre de dos mil Doris Beatriz Agüero Cribillero vendió a Cinthia Catherine Valenza Mogollón el inmueble sub materia; **b)** Mediante resolución judicial expedida por el Quincuagésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima de fecha veintiséis octubre de mil novecientos noventa y nueve - Expediente número 11743-98, por segundo remate judicial se le adjudica el inmueble; luego por resolución número cincuenta y cuatro de fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y nueve se declara improcedente la oposición de Doris Beatriz Agüero Cribillero; **c)** Por resolución judicial número cuarenta y siete expedida por el Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima de fecha veintitrés de octubre de dos mil - Expediente número 13335-99, se adjudica el mismo inmueble a Doris Beatriz Agüero Cribillero al año siguiente de haber sido adjudicado a la recurrente, posteriormente por resolución número sesenta y tres de fecha quince de enero de dos mil uno se declara la nulidad de la resolución número cuarenta y siete propuesta por la recurrente la cual al ser apelada la Sala Superior confirma la Resolución número sesenta y tres de veintiséis de abril de dos mil uno; **d)** Sin embargo en los primeros días de noviembre de dos mil (debe decir quince de noviembre de dos mil) Beatriz Agüero Cribillero logra inscribir la Resolución número cuarenta y siete por la que se le adjudicó el inmueble *sub litis* en el registro de la propiedad inmueble, pese a que no se encontraba consentida y una vez registrada la propiedad a Doris Beatriz Agüero Cribillero vende el inmueble a Cinthia Catherine Valenza Mogollón que participaron en el proceso seguido ante el Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima como testaferras de Nilo Adolfo Garnica Núñez; por tanto advirtiéndose que se está ante una transferencia inválida no existe fe registral. **ii)** Luego de admitida la demanda mediante resolución a foja treinta y cuatro, de fecha veintisiete de junio de dos mil doce y corrido el traslado de la misma, las demandadas Doris Beatriz Agüero Cribillero y Cinthia Catherine Valenza Mogollón, son declaradas rebeldes mediante resoluciones a fojas ciento trece y ciento cuarenta y ocho respectivamente; **iii)** Tramitado el presente proceso por los cauces que a su naturaleza corresponde, el Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima emite *sentencia* declarando fundada la demanda; por considerar que: **a)** Con la Escritura Pública de fecha dieciséis de noviembre de dos mil Doris Beatriz Agüero Cribillero transfirió a favor de Cinthia el inmueble *sub litis*, asimismo por acta de remate de fecha veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y nueve de fojas catorce a quince, se adjudicó en dicha fecha a la demandante la propiedad del inmueble. De las copias certificadas



de los actuados judiciales de fojas doce a trece y de dieciséis a diecisiete, se tiene que la resolución de fecha veintiséis de abril de dos mil uno señala que, la adjudicación por remate del inmueble por la demandante fue anterior a la adjudicación realizada a favor de Doris Agüero Cribillero y que la misma conocía de dicha adjudicación al haber solicitado en dicho proceso la nulidad del remate; por otro lado la Resolución número cincuenta y cuatro expedida por el Quincuagésimo Sexto Juzgado Especializado Civil de Lima aparece que declaró improcedente la oposición formulada por la codemandada Doris Beatriz Agüero Cribillero demostrándose que esta última tuvo conocimiento oportuno de la adjudicación efectuada a favor de la accionante resaltándose en dicha resolución que actuó con mala fe ordenándose la expedición de copia certificada de las actuaciones respectivas al representante del Ministerio Público, para los fines pertinentes que dio lugar a la denuncia y posterior proceso en la cual se condenó a la misma por fraude procesal a una pena de dos años de pena privativa de libertad confirmada por la Sexta Sala Penal para Reos Libres; **b)** Si bien la demandada ha adjuntado por escrito de fecha siete de setiembre de dos mil nueve la resolución de fecha tres de julio de dos mil seis a mérito de la cual la Primera Sala Penal Transitoria dispuso la elevación del expediente sin embargo la calidad de inocente o culpable de Agüero Cribillero en dicho proceso penal no enerva el hecho que efectivamente conoció con antelación la adjudicación del inmueble a favor de la demandante; **c)** Con el escrito de fecha trece de octubre de dos mil, de fojas veintiuno a veintidós, se acredita que Cinthia Catherine Valenza Mogollón tuvo conocimiento oportuno de la adjudicación, dado que se apersona al proceso signado con el número 13335-99 poniendo en conocimiento la cesión de derechos a su favor y solicita se le adjudique en parte de pago el inmueble; **d)** El conocimiento al que hace referencia se demuestra con la Resolución número sesenta y tres expedida en el Expediente número 13335-99 de fecha quince de enero de dos mil uno (ver fojas diecinueve a veinte) en el que se indica en el tercer considerando que, por escrito de fecha tres de noviembre de dos mil María Isabel Corne Díaz se apersona al proceso, argumentando tener legítimo interés económico y moral y solicita la nulidad de la resolución número cuarenta y siete de fecha veintitrés de octubre de dos mil y solicitó la adjudicación en dicho proceso a favor de Beatriz Agüero Cribillero por consiguiente teniendo en cuenta la fecha en la que demandada Catherine Valenza Mogollón se apersonó al referido proceso, esto es con fecha trece de octubre de dos mil, se concluye que tuvo conocimiento oportuno de la adjudicación del inmueble a favor de la demandante con anterioridad a la fecha en que se efectuó el acto jurídico de fecha dieciséis de noviembre de dos mil cuya nulidad se solicita; **e)** Por tanto, se demuestra la concurrencia de las causales de fin ilícito y simulación absoluta por cuanto con dicho acto jurídico solo se ha buscado perjudicar el derecho de propiedad de la demandante; y **f)** En lo que respecta a la causal de nulidad declarada por ley no resulta amparable toda vez que no existe norma alguna que declare en sí mismo el acto jurídico materia de *Litis*; **iv)** Mediante sentencia de vista de fojas mil trescientos sesenta y tres a mil trescientos ochenta y dos, de fecha veintisiete de setiembre de dos mil once, la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emitió sentencia, confirmando la apelada; considerando que: **a)** Respecto a la nulidad de contrato de Compra Venta otorgado por Escritura Pública de fecha dieciséis de noviembre de dos mil, según el acta de segundo remate Judicial emita por el Quincuagésimo Sexto Juzgado Especializado Civil de Lima con fecha dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y nueve se adjudicó el inmueble a la demandante en tanto por Resolución número veintisiete emitida con fecha veintitrés de octubre de dos mil el Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado Civil de Lima se adjudicó en pago el referido predio a la codemandada Doris Beatriz Agüero Cribillero. En consecuencia el inmueble fue adjudicado vía remate judicial a la demandante con fecha dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y nueve, es decir, con anterioridad a la fecha en que la codemandada Doris Beatriz Agüero Cribillero adquirió el bien el veintitrés de octubre de dos mil, por lo que era judicialmente imposible que un órgano judicial ordene la adjudicación de un inmueble que ya había sido transferido con antelación a la demandante; **b)** En el proceso signado con el número 11743-98 promovido por *José Antonio Díaz Vargas contra Cesar Alberto Gálvez Rivas* sobre Ejecución de Garantía se adjudicó el predio a la demandante, y se expidió la Resolución número cincuenta y cuatro de fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (ver fojas dieciséis a diecisiete) que declaró improcedente la oposición a la transferencia del inmueble materia de remate formulada por la codemandada Doris Agüero Cribillero en su calidad de apoderada de Nilo Adolfo Garnica Núñez; **c)** Por resolución de vista de fecha veintiséis de abril de dos mil uno en el proceso número 99-13335-585 promovido por la codemandada contra Cesar Alberto Gálvez Campos, sobre Ejecución de Garantías (ver fojas doce a trece) la Sala Civil para Procesos Ejecutivos y Cautelares de la Corte Superior de Justicia de Lima confirmó la resolución de fecha cinco de enero de dos mil uno, que declara fundada la nulidad en consecuencia nula la Resolución número cuarenta y siete de fecha veintitrés de octubre de dos mil, por la que se ordenó adjudicar el inmueble a Doris Beatriz Agüero Cribillero. En ese sentido la codemandada Doris Beatriz Agüero

Cribillero transfirió la propiedad del inmueble a Cinthia Catherine Valenza Mogollón a pesar que tenía conocimiento de que el bien había sido adjudicado vía remate judicial a la demandante, antes de transferir la propiedad del inmueble, cuestionó la adjudicación efectuada a favor de la demandante transfiriendo ilícitamente la propiedad de un bien que no le pertenecía; **d)** En relación a la conducta de Cinthia Catherine Valenza Mogollón durante la celebración del contrato señala que en el proceso en el que se le adjudicó el bien a Doris Beatriz Agüero Cribillero con fecha trece de octubre de dos mil, Cinthia Valenza Mogollón se apersonó al proceso alegando tener la calidad de cesionaria según escrito de fojas veintiuno a veintidós; en dicho proceso la demandante, a través del escrito presentado con fecha tres de noviembre de dos mil, solicitó la nulidad de la adjudicación conforme lo señala la Resolución número sesenta y tres de fecha quince de enero de dos mil uno (ver fojas diecinueve a veinte) por lo que Cinthia Catherine Valenza Mogollón actuó de mala fe cuando adquirió la propiedad del inmueble, ya que a la fecha en que se apersonó al proceso en el que se adjudicó el bien a su transferente, conocía de la inexactitud del registro que publicitaba Doris Beatriz Cribillero como titular del bien, al haberse cuestionado vía nulidad la adquisición de su transferencia de manera que es inaplicable la regla contenida en el artículo 2014 del Código Civil; y **e)** En consecuencia el cuestionado contrato de Compra Venta es nulo, puesto que se ha acreditado que Doris Beatriz Agüero Cribillero pretendió enajenar un bien sobre el cual no tenía ningún derecho con el propósito deliberado de privar a la ahora demandante del ejercicio de su derecho de propiedad sobre el predio de *litis*, asimismo se ha comprobado que la demandada Cinthia Catherine Valenza Mogollón actuó de mala fe cuando adquirió la propiedad del bien, pues conocía de la inexactitud del registro que publicitaba a su transferente como propietaria del bien, por lo que se ha configurado la causal prevista en el artículo 219 inciso 4 del Código Civil (cuando su fin sea ilícito), en consecuencia la pretensión accesorio de cancelación de asiento registral también debe ser amparada conforme al artículo 87 del Código Procesal Civil. **Cuarto.-** Estando a las alegaciones de la recurrente, es necesario destacar que, el debido proceso es un derecho complejo, pues está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, "*por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa* (Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, página 17). Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación, la lógica y razonabilidad de las resoluciones, el respecto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros. **Quinto.-** Bajo ese contexto dogmático, la causal de la infracción normativa procesal denunciada se configura, entre otros supuestos, en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara trasgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento. **Sexto.-** El principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Estado, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 y artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil. **Sétimo.-** El "*principio de congruencia procesal*" se encuentra íntimamente relacionado con el principio de motivación de las resoluciones judiciales y se encuentra regulado por el artículo VII del Título Preliminar, artículos 50 inciso 6 y 112 inciso 4 del Código Procesal Civil, alude a que en toda resolución judicial debe existir: **1)** Coherencia entre lo solicitado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitirse, alterarse o excederse dichas peticiones (congruencia externa); y, **2)** Armonía entre la motivación y la parte resolutoria (congruencia interna); en suma, la congruencia en sede procesal, es el ("*...*) principio normativo que delimita el contenido de



las resoluciones Judiciales que deben proferirse de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes (...) para que exista Identidad Jurídica entre lo resuelto y las pretensiones (...)”¹; de donde los Jueces tienen el deber de motivar sus resoluciones como garantía de un debido proceso; no están obligados a darle la razón a la parte pretendiente, pero sí a indicarle las razones de su sin razón y a respetar todos los puntos de la controversia fijados por las partes, respetando así el principio de congruencia. **Octavo.-** En consonancia con lo expuesto, se aprecia que la sentencia venida en grado cuenta con congruencia interna y externa, y si bien el recurrente alega que, se ha sustentado el fallo en el hecho que tuvo conocimiento oportuno de la adjudicación efectuada a favor de la demandante, no obstante que no es una afirmación consignada en la demanda; ello no materializa la incongruencia que alega, por cuanto las instancias, conforme a las exigencias establecidas en el artículo ciento noventa y siete del Código Procesal Civil, han valorado de manera conjunta y razonada todos los medios probatorios, debiéndose resaltar, que las conclusiones arribadas han sido recogidas justamente de las pruebas anexadas por la accionante con su escrito de demanda, anexos que al ser el sustento de la demanda forman parte de ella. Las alegaciones referidas al emplazamiento de Nilo Adolfo Gárnica Núñez, no materializa la infracción *in comento*, por cuanto no es parte de la relación sustantiva materia del proceso. Por otro lado, la instancia de mérito no ha invertido la carga de la prueba, como pretende hacer valer la recurrente, pues ha establecido las pruebas que le han generado convicción y no ha amparado el fallo en la falta de probanza de la demandada ni en su condición de rebeldía. Finalmente no se ha infringido los artículos 75, 436 y 437 del Código Procesal Civil, por cuanto la demandada ha sido válidamente emplaza y declarada rebelde, advirtiéndose que en todo caso, los argumentos de la recurrente debieron ser planteados en la etapa procesal correspondiente o en la primera oportunidad que tuviera para hacerlo. Por lo que la infracción procesal materia de análisis es infundada en todos sus extremos. **Noveno.-** Con relación a la infracción normativa material corresponde precisar que, la causal de nulidad prescrita en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, referida al fin ilícito opera cuando el acto resulta contrario a las normas imperativas o las buenas costumbres, tal como ha concluido la instancia de mérito por cuanto si bien el apersonamiento de la recurrente al proceso seguido ante el Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado Civil de Lima, fue dejado sin efecto, dicha formalidad no puede soslayar la realidad que emana de las pruebas aportadas con la demanda y peor aun, amparar una conducta contraria a las normas imperativas y buena costumbre; por lo que la norma *in comento*, ha sido correctamente aplicada. **Décimo.-** Se ha denunciado igualmente la inaplicación del artículo 2014 del Código Civil - norma que consagra el principio de Fe Pública Registral - el cual establece que: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgado, 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” éste, es un principio por el cual se protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el registro como titular registral. **Décimo Primero.-** La buena fe, conforme aparece en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, “la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas además deben ser desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado”, bajo ese contexto se puede inferir que la creencia del tercero respecto de que su transmitente ostente título libre de macula, se enerva cuando conoce la existencia de una situación que vicia ese título. La buena fe consiste en el desconocimiento de la inexactitud del registro e implica una conducta correcta, leal, honesta que, de acuerdo al artículo 2014 del Código Civil, se mantiene (presume) mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del registro o la verdad material extra registral; es por ello, que es necesario exigir que la mala fe se demuestre, esto es, debe ponerse en evidencia que el tercero tenía conocimiento de una situación jurídica viciante del título de su transferente, ya sea por encontrarse sujeto a hechos que determinen su invalidez (nulidad o anulabilidad) o ineficacia (rescisión o resolución). Este tipo de conocimiento conforme lo señala la exposición de motivos del Código Civil debe ser perfecto, directo, probado de manera concluyente, por mérito de actos realizados por el mismo adquirente o de hechos que forzosamente deben ser conocidos por él, o dicho de otro modo, cuya ignorancia no es posible sustentar. **Décimo Segundo.-** En el caso de autos se aprecia que no ha existido buena fe, por cuanto la recurrente tenía conocimiento de la inexactitud del registro al apersonarse en el proceso judicial (Expediente número 13335-99), más aun en atención al acta de legalización de firma realizada en el mismo proceso (ver a foja veinticuatro) en el que la co demandada Doris Agüero Cribillero cede sus derechos a favor de la recurrente con fecha dieciocho de octubre de dos mil (que es citada por la propia recurrente). Debiéndose precisar que las pruebas valoradas por la instancia de mérito destruye la presunción de buena fe.

Décimo Tercero.- Siendo esto así, la aplicación del artículo 2014 del Código Civil deviene en impertinente al caso, pues exige como requisito la buena fe, la misma que, conforme a lo sustentado en el considerando precedente no ha concurrido; por lo que el recurso de casación debe ser declarado infundado en todos sus extremos. Por las consideraciones expuestas no se configura la causal de infracción normativa denunciada, por lo que en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas mil cuatrocientos sesenta y nueve a mil cuatrocientos setenta y nueve, interpuesto por Cinthia Catherine Valenza Mogollón; en consecuencia decidieron **NO CASAR** la sentencia de vista su fecha veintisiete de setiembre de dos mil once, emitida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Isabel Corne Díaz, contra Cinthia Catherine Valenza Mogollón y otra, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y, los devolvieron. Ponente Señor Cunya Celi, Juez Supremo.- SS. RODRÍGUEZ MENDOZA, VALCARCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA, CUNYA CELI, CALDERÓN PUERTAS

¹ Hernando Devis Echandi, Teoría General del Proceso, Tomo II, p. 533.
C-1008801-12

CAS. Nº 994-2012 LIMA. Desalojo por Ocupación Precaria. **SUMILLA.-** Las instancias de mérito establecen que los demandados no cuentan con título que justifique la posesión que ejercen sobre el inmueble sub litis pues el título que ostentan ha sido suscrito solo por un copropietario sin acuerdo unánime de todos ocupando el bien en la calidad de precarios consecuentemente resulta aplicable lo previsto por el artículo 911 del Código Civil; asimismo el artículo 1700 del Código Civil es aplicable al arrendador desde que siempre existe la posibilidad de exigir el pago de renta hasta la devolución efectiva del bien lo cual no ha ocurrido en el presente caso encontrándose las instancias de mérito obligadas y no impedidas de valorar el título que se opone a la restitución a efectos de establecer si el mismo justifica de modo razonable la posesión ejercida. Lima, tres de mayo de dos mil trece.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:** Vista la causa en el día de la fecha expide la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación corriente de fojas setecientos doce a setecientos dieciséis del cuaderno principal interpuesto el veinte de febrero de dos mil doce por Lucy Edmee Angulo Lafosse contra la sentencia de vista obrante de fojas seiscientos ochenta y dos a seiscientos ochenta y seis dictada por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que confirma la sentencia contenida en la Resolución número 22 que declara fundada la demanda consecuentemente ordena a Fernando Hermes Flores Mendoza y Lucy Edmee Angulo Lafosse así como a la litisconsorte necesario pasivo Tula Mery Ocampo Villacres de Aguilar cumplan con desocupar y restituir a favor de la demandante la posesión del inmueble ubicado en Calle Malecón Costa Sur número 699 interiores 1 y A y parte de la Calle Pedro Solares (antes Independencia) del Distrito de Chorrillos Provincia y Departamento de Lima. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha quince de junio de dos mil doce que obra de fojas treinta y seis a treinta y ocho del cuaderno respectivo ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa material alegando la recurrente que al emitirse la recurrida se ha aplicado arbitrariamente lo dispuesto por el artículo 911 del Código Civil apartándose de la jurisprudencia de la Corte Suprema por cuanto debió aplicarse lo dispuesto por el artículo 1700 del mismo código sustantivo en razón a que ocupa el inmueble materia de autos como arrendataria con título para poseer consistente en los dos contratos de arrendamiento suscritos con dos de los copropietarios del referido inmueble que corresponden a la Sucesión Romero Romaña como lo son el celebrado con Eleodoro Romero Romaña el uno de mayo de mil novecientos setenta y cuatro y el contraído veinte años después con Teresa Bustamante de Rey esto es en el mes de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro; refiere que en el proceso obran los recibos de pago de los arrendamientos por el inmueble materia de autos por lo que considera no tener la calidad de ocupante precario pues tiene título para poseer habiéndose producido en su caso continuidad en el arrendamiento conforme lo señalan los artículos 1703 y 1700 del Código Civil; añade que ingresó en posesión del inmueble desde hace más de cuarenta años mediante la celebración de los referidos contratos de arrendamiento que según -refiere- no han fenecido no debiendo discutirse en el presente proceso si sus títulos carecen de todas las firmas de los copropietarios del bien sub materia al no ser materia de debate la validez o no de los citados contratos por cuanto no se puede examinar los títulos dado la naturaleza sumarisima del proceso. **CONSIDERANDOS: Primero.-** Que, a efectos de analizar si se configura la causal procesal denunciada corresponde realizar las siguientes precisiones: **I)** De la lectura de la demanda obrante de fojas dieciocho a veintitrés subsanada de fojas treinta y dos a treinta y tres es de verse que Rodrigo Olanó Romero en representación de María Susana Anunciata