

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

En virtud del deber de motivación, era obligación de la Sala Superior emitir pronunciamiento respecto a la aplicación del principio *iura novit curia* efectuado por el Juez *a quo* respecto a la causal de nulidad por objeto jurídicamente imposible contenida en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, ya que de dicho análisis se puede llegar a determinar si la aplicación de dicho principio efectuado por el *a quo* fue correcta para resolver la controversia.

Lima, veintisiete de septiembre de dos mil veintidós.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, con los expedientes acompañados; vista la causa número 4107-2018, en audiencia pública virtual de la fecha, con los señores Jueces Supremos y producida la votación con arreglo a ley, emite la presente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Elizabeth Amanda Palomino Córdova**<sup>1</sup>, de fecha veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, contra la sentencia de vista expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima<sup>2</sup>, de fecha catorce de junio de dos mil dieciocho, que **revocó** la sentencia de primera instancia<sup>3</sup>, de fecha dos de mayo de dos mil catorce, que declara **fundada** la demanda sobre nulidad de acto jurídico y **reformándola** declararon **infundada** la misma.

---

<sup>1</sup> Ver página 2637 del expediente.

<sup>2</sup> Ver página 2594 del expediente.

<sup>3</sup> Ver página 1151 del expediente.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dos<sup>4</sup>, la recurrente **Elizabeth Amanda Palomino Córdova** interpone demanda sobre nulidad de acto jurídico contra **Susan Carol Fernández Aristizabal, Bruno Rubén Díaz Squino** y la **Procuraduría Pública de los asuntos judiciales de la SUNARP**, incorporándose al proceso en calidad de denunciada civil la **Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucía SA**, a fin de que se declare la nulidad del contrato de compraventa sobre la tienda 402 de 4to piso del jirón Prolongación Gamarra Número 745 del Distrito de la Victoria contenida en la escritura pública de fecha veintisiete de diciembre de dos mil uno, asimismo nula la escritura pública que lo contiene y la inscripción registral que aparecen anotadas en la partida electrónica N° 43418874; bajo los siguientes argumentos:

- La demandante señala ser propietaria de derechos y acciones en una extensión de cuarenta y uno punto catorce metros cuadrados (41.14 m<sup>2</sup>) del total del área de setenta y seis punto cincuenta y ocho por ciento (76.58%) de la Tienda número 402 ubicada en el cuarto piso del Jirón Prolongación Gamarra N° 742 del distrito de la Victoria, conforme consta en la minuta de compra venta de fecha dos de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, efectuado a su favor por el Gerente General y Presidente del Directorio de la Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucía Sociedad Anónima, Vicente Díaz Arce. Refiere haber adquirido el bien de buena fe sin que surgiera irregularidades, por ello es que se ha sostenido conversaciones con el

---

<sup>4</sup> Ver página 25 del expediente.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

emplazado Bruno Díaz, representante legal de la citada empresa de quien recibió respuestas evasivas y promesas que no llegaron a concretizarse. Tiene posesión pacífica y continua sobre el bien desde hace trece (13) años, que, sin embargo, en una actitud ilegal se le ha cursado Carta Notarial de fecha dieciocho de mayo último, poniéndosele en conocimiento que la tienda de su propiedad había sido transferida a la emplazada Susan Carroll Fernández Aristizabal.

- Del testimonio de la escritura pública de fecha veintisiete de diciembre de dos mil uno, el cual contiene el acto materia de nulidad, se aprecia que la transferencia de derechos y acciones efectuadas por los demandados (78.80 %) no son los porcentajes que aparecen en la Minuta de Compra Venta a favor de la demandante, toda vez que en la cláusula novena se consigna: *“La vendedora sabe y conoce que, estos stands en los que se ha subdividido el local comercial N° 402 descrito en la 2da clausula, todavía no han sido inscritos en forma independiente en los registro públicos, sin embargo se ha efectuado la venta de los derechos y acciones del referido inmueble”*, en consecuencia, es evidente que los demandados no han transferido los derechos y acciones que le fueron transferidos a la demandante en la minuta de compraventa de fecha dos de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve por 41.14 m2 de un total de 76.5% de derechos y acciones.
- Por lo tanto, la transferencia de la tienda N° 402 ubicada en el cuarto piso de la Galería Comercial, con un área de 53.72 m2 dentro de los límites y medidas perimétricas descritos en la cláusula segunda de la escritura pública de fecha veintisiete de diciembre de dos mil uno ha sido ilegal y dolosa, toda vez que, el representante actual Bruno Díaz Squino, atribuyéndose la representación de la Compañía Inmobiliaria

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Constructora y Administradora Santa Lucía S.A. ha enajenado tales derechos y acciones en los porcentajes que no proceden conforme a la declaración de fábrica y los planos perimétricos matrices.

**2. Contestación de la demandada Susan Caroli Fernández Aristizabal**

Mediante escrito de fecha catorce de marzo de dos mil tres<sup>5</sup>, contestó la demanda bajo los siguientes argumentos:

- Es falso que la demandante sea propietaria del setenta y seis punto cincuenta y ocho por ciento (76.58%) de derechos y acciones de la Tienda número 402 ubicada en el cuarto piso del Jirón Prolongación Gamarra N° 745 del distrito de la Victoria; y que la adquisición lo hizo previa consulta a los Registros Públicos, con conocimiento de parte de su codemandado que fue el Gerente de la Compañía Inmobiliaria Constructora Santa Lucía Sociedad Anónima Cerrada, quien le manifestó que la tienda siempre ha sido de su propiedad y que la demandante era inquilina, razones por las cuales le ha facilitado las facturas correspondientes que pagó. Indica que el contrato de compra venta de la demandante es apócrifa y se elaboró aprovechándose de la amistad íntima que tiene la actora con el señor Vicente Díaz, asignándole una fecha antigua con la finalidad de sorprender a las autoridades, ignorando la disposición contenida en el artículo 245 del Código Procesal Civil, que tal documento no es de fecha cierta.
- Antes de realizar la venta a su favor, primero se le ofreció el bien a la demandante quien lo estaba ocupando en calidad de inquilina, cuando ésta no quiso adquirir el bien se habría ofrecido a terceras personas, siendo la demandada una de las últimas que se enteró que la tienda

---

<sup>5</sup> Ver página 74 del expediente.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018  
LIMA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

estaba en venta, asegurándose que esa parte no tenía gravámenes inscritos en registros públicos antes de adquirirlo.

**3. Contestación del Procurador adjunto ad hoc de la Procuraduría Pública a cargo de los asuntos del Ministerio de Justicia, en representación de los Registros Públicos**

Mediante escrito de fecha ocho de julio de dos mil tres<sup>6</sup>, contestó la demanda bajo los siguientes argumentos:

- No integra la relación jurídica procesal, ya que la intervención de su representada (SUNARP) se realizó única y exclusivamente dentro de la función técnica de calificación e inscripción registral del acto jurídico de compraventa de fecha veintisiete de diciembre de dos mil uno, habiendo actuado en cumplimiento de sus funciones autónomas.
- Por principio de legitimación preceptuado en el artículo 2013 del Código procesal, el contenido de dicha inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez

**4. REBELDÍA**

Por resolución de fojas ciento ochenta y uno se declaró rebeldes al demandado Bruno Rubén Díaz Squindo y la denunciada civil Compañía Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucía Sociedad Anónima Cerrada.

**5. PUNTOS CONTROVERTIDOS**

En audiencia de conciliación<sup>7</sup>, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil seis, se han fijado como puntos controvertidos los siguientes:

---

<sup>6</sup> Ver página 129 del expediente.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**PRIMERO:** Determinar si procede la nulidad del acto jurídico contenido en el testimonio de escritura pública de fecha veintisiete de diciembre de dos mil uno, celebrado entre los demandados Bruno Rubén Díaz Squino en representación de la Compañía Inmobiliaria y Susan Carroll Fernández Aristizabal por la causal prevista en los incisos 1, 6, y 7, del artículo 219 del Código Civil.

**SEGUNDO:** Determinar de ser así, si procede la nulidad de la escritura pública señalada, así como la inscripción registral anotada en la partida 43418874 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, respecto de la tienda 402, cuarto piso del jirón Prolongación Gamarra 745 del distrito de la Victoria.

**6. ACTUADOS DEL PROCESO**

- Por resolución de fojas cuatrocientos veintidós el *a quo* declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico y por sentencia de vista de fojas quinientos cincuenta y uno, se declaró nula la sentencia apelada, ordenando se expida nuevo fallo a fin de que se analice el documento denominado “Reconocimiento de Cancelación de pago de precio” de fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y uno, celebrado entre la demandante y la Compañía Inmobiliaria, legalizado por Notario Público en la misma fecha, medio probatorio que guarda estrecha relación con los hechos demandados.
- Por resolución de fojas ochocientos dieciséis el *a quo* declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico; y por sentencia de vista de fojas mil cincuenta y tres vuelve a declarar nula la apelada, ordenando nuevo fallo, por cuanto el *a quo* no ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la resolución de vista de fojas quinientos cincuenta y uno, en el que

---

<sup>7</sup> Ver página 243 del expediente.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

se dispuso que debía definirse si el documento de reconocimiento de cancelación de pago, es un documento idóneo y veraz para resolver la materia controvertida.

**7. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Mediante sentencia de fecha dos de mayo de dos mil catorce<sup>8</sup>, se declaró improcedente la tacha formulada por la demandada **Susan Caroli Fernández Aristizabal**; **FUNDADA** la demanda sobre nulidad de acto jurídico. En consecuencia, **Nulo y sin efecto y sin efecto** alguno el acto de compraventa que contiene la Escritura Pública de fecha veintisiete de diciembre del dos mil uno, otorgado por ante el Notario Público César Francisco Torres Kruger. Nulo la Escritura Pública su fecha veintisiete de diciembre del dos mil uno, otorgado por ante el Notario Público Cesar Francisco Torres Kruger misma y, Nula la inscripción registral respecto al acto que contiene tal escritura pública, respecto a la tienda 402 de 4to piso del jirón Prolongación Gamarra Número 745 del Distrito de la Victoria. Con costas y costos.

Fundamentos principales de la sentencia:

- En virtud del principio contenido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, se pone de manifiesto que, la pretensión contenida en la demanda es sobre nulidad de acto jurídico y, el hecho concreto que como sustento se alega, es la disposición de un bien ajeno, y que para tal se invocan causal contenidas en el inciso 1, 6 y, 7 del artículo 219 del Código Civil, que establece que el acto jurídico es nulo, cuando falta manifestación de voluntad en el agente, cuando no revista la forma prescrita por ley bajo sanción de nulidad y cuando la ley lo declara nulo.

---

<sup>8</sup> Ver página 1151 del expediente.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- En aplicación al citado principio, es por concebir la venta de cosa ajena como causal de nulidad prescrita en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, esto es por concurrir objeto jurídicamente imposible, pues en la transferencia de un bien ajeno concurre ello, en la medida que conforme al artículo 923 del Código Civil, la disposición de un bien solo es poder de quien es titular del dominio, sin perjuicio de admitir concurrencia de causal falta de manifestación de voluntad como postula entre otros la casación 2343-2005, en la medida que, en el contrato de compraventa se exige la manifestación de voluntad del titular de los derechos de dominio y no la voluntad del vendedor no propietario. Más no concurren las causales prescritas en los incisos 6 y 7 u otra del artículo 219 del Código Civil, como postula la actora, en la medida que para disposición de inmuebles por sujetos de derecho privado y a título oneroso nuestro ordenamiento jurídico no exige forma prescrita bajo sanción de nulidad, tampoco para el caso particular de autos norma existe norma alguna que la declare nula.
- Del caudal probatorio se llega a la convicción que la venta de cosa ajena que se postula en la demanda, se ha llegado a acreditar plenamente en razón a que el inmueble materia de *litis*, con anterioridad a lo sucedido en el acto materia de nulidad, se encontraban bajo el dominio exclusivo de la ahora demandante Elizabeth Amanda Palomino Córdova, así consta y se acredita con la minuta del dos de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve que, en copia autenticada por Notario Público, obra de fojas ciento nueve a ciento once; luego fue elevado a escritura pública por mandato del Juez del quincuagésimo Noveno Juzgado en lo Civil de Lima, en sentencia que estimó la demanda por otorgamiento de escritura pública que interpuso la ahora demandante, en razón a haber sido reconocido por su otorgante vendedor, como aparece de actuados judiciales no



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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

impugnados de fojas trescientos veintiséis a trescientos treinta y uno, que se corrobora con documento de reconocimiento de cancelación de pago de precio pactado sobre tal bien del dieciséis de abril de mil novecientos noventa y uno, que en original obra a fojas cuatrocientos cincuenta y tres que constituye documento de fecha cierta por presentarse ante notario público que certifico la fecha y legalizado las firmas de sus celebrantes Vicente Díaz Arce como representante de la Compañía Inmobiliaria constructora y administradora Santa Lucia S.A. como vendedor y Elizabeth Amanda Palomino Córdova como compradora del 76.58 por ciento de las acciones y derechos del bien *sublitis* signada como tienda 402 del cuarto piso del jirón Prolongación Gamarra 745 del distrito de la Victoria, con las delimitaciones y características que contienen tales documentos.

- El hecho atribuido a la demandante de que solo tiene calidad de arrendataria sobre el bien *sub litis* y que para tal efecto se presenta el contrato de arrendamiento de fojas cuarenta y dos a cuarenta y cuatro y facturas de probables pagos de alquiler de fojas cuarenta y cinco a cuarenta y siete de fojas sesenta y cuatro a setenta, carta de fojas cuarenta y ocho repetida a fojas setenta y uno y setenta y dos, estos no tienen eficacia alguna en razón a que, sobre tal contrato existe dictamen pericial de grafotecnia que la desvirtúa - actuada en otro proceso judicial y como tal con eficacia plena - respecto a la firma de la ahora demandante que concluye que ella es una firma falsificada como consta en actuados de fojas seiscientos noventa y tres a setecientos, por tanto no existe arrendamiento alguno y menos pago de rentas sobre ella, se ratifica ello cuando en tales facturas no aparecen pago de renta por arrendamiento atribuibles a la actora al no existir constancia sobre ellas. Que las cartas citadas, no acredita ni corroboran validez del acto cuestionado en autos, pues constituyen

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

meras comunicaciones que hacen los demandados a la ahora actora sobre el acto de compraventa materia de nulidad y que como tal debía apagar las rentas sobre el bien que lo contiene, en los que actúa Bruno Rubén Squino como probable gerente de la Compañía Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucia.

- Siendo ello es así, se llega a la conclusión de que procede la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha veintisiete de diciembre de dos mil uno, celebrado entre los demandados Bruno Rubén Díaz Squino en representación de la Compañía Inmobiliaria y Susan Carroll Fernández Aristizabal por la causal prevista en los incisos 1 y 3, del artículo 219 del Código Civil, por lo mismo procede la nulidad de la escritura pública señalada, así como la inscripción registral anotada en la partida 43418874 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, respecto de la tienda 402, cuarto piso del jirón Prolongación Gamarra 745 del distrito de la Victoria; al producirse con ello venta de cosa ajena, en que no participo la titular de derechos de dominio vigentes y validos al momento de los sucesos, en la medida en que conforme a lo prescrito por el artículo 923 del Código Civil, el único que gozaba tal derecho de disposición era el titular de derechos de dominio, que en caso de autos era la ahora demandante, de quién además en tal acto no consta que haya puesto de manifiesto su voluntad.

#### **8. Recurso de apelación**

Mediante escrito de fecha trece de junio de dos mil catorce<sup>9</sup>, la demandada Susan Carroll Fernández Aristizabal interpuso recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

Fundamentos:

---

<sup>9</sup> Ver página 1151 del expediente.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- El juez de primer grado al momento de sentenciar no ha precisado por qué sería de aplicación el artículo 2014 del Código Civil, atendiendo a que su adquisición fue efectuada de buena fe y a título oneroso de quien aparecía en Registros Públicos con facultades para otorgarlos, consiguiendo su inscripción registral luego de cumplir con todas las formalidades de Ley.
- La demandante Elizabeth Amanda Palomino Córdova, a través de la demanda de nulidad de acto jurídico está pretendiendo oponer su derecho real no inscrito, que no tiene fecha cierta sobre su derecho real inscrito en mérito del contrato de compra venta (elevado a Escritura Pública) que celebró con el representante legal (debidamente inscrito en Registros Públicos) de la empresa Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucía S.A., siendo que esta empresa era publicitada como la propietaria de los derechos y acciones que enajenaba a su favor, en aplicación al artículo 2012 del Código Civil.
- La posición del juez de la causa es social y jurídicamente inaceptable porque contribuye a generar inseguridad jurídica, debido a que ya no basta con adquirir la propiedad e inscribirse en Registros Públicos mediando buena fe; vulnerando los principios recogidos en el Código Civil, específicamente, en los artículos 2012, 2014 y 2022.
- El documento denominado reconocimiento de cancelación de pago del precio pactado en la minuta de compraventa de fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y uno no ha sido ofrecido por la accionante al momento de presentar la demanda, es más, el citado documento no tiene coherencia con ninguno de los supuestos previos en el artículo 374 del Código Procesal Civil, para la procedencia del ofrecimiento de medios probatorios.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- La resolución materia de apelación causa agravio debido a que no se han respetado normas imperativas de obligatorio cumplimiento dentro de un proceso, así como normas contenidas en el Código Civil que establecen los supuestos para la aplicación del derecho común, en el presente caso se ha dejado de aplicar el artículo 2022 del Código Civil, así como los principios de buena fe registral, legitimación y de tracto sucesivo que amparó su adquisición del 78.80% de derechos y acciones de la tienda comercial inscrita en la ficha número 260232 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

**9. Actuados del proceso en segunda instancia**

- Mediante resolución N° 05 de fecha seis de julio de dos mil quince<sup>10</sup>, se declara improcedente la adhesión a la apelación formulada por el demandado Bruno Rubén Díaz Squino presentado con fecha primero de julio de dos mil quince.
- Mediante resolución N° 08 de fecha veintitrés de julio de dos mil quince<sup>11</sup>, se ordena como medio probatorio de oficio determinar:
  - a)** La veracidad de la legalización de firmas en el documento denominado “*RECONOCIMIENTO DE CANCELACIÓN DE PAGO DEL PRECIO PACTADO EN LA MINUTA DE COMPRA VENTA DE LA TIENDA N° 402 (GALERIAS GENERALES) UBICADA EN EL JR PROLONGACION GAMARRA N° 745 EN LA VICTORIA*” de fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y uno, suscrito por don Vicente Díaz Arce y Elizabeth Amanda Palomino Córdova y firmas legalizadas presuntamente en la misma fecha por el mencionado notario;

---

<sup>10</sup> Ver página 1396 del expediente.

<sup>11</sup> Ver página 1392 del expediente.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- b)** La veracidad del contenido de la carta de fecha quince de julio de dos mil diez remitido a la demandada Susan Carol Fernández Aristizabal, por parte del mismo notario; y
- c)** La veracidad del contenido de la carta de fecha nueve de julio de dos mil diez remitido al codemandado Bruno Rubén Díaz Squindo, por parte del mismo notario.
- Mediante audiencia especial de fecha diecisiete de diciembre de dos mil quince<sup>12</sup>, se lleva a cabo la actuación de la prueba de oficio preguntándole al notario sobre los puntos que se deben determinar, el cual refiere: respecto al punto **a)** que no es su firma tratándose de una falsificación, respecto al punto **b)** y **c)** que dichas cartas han sido redactadas y suscritas por su persona en donde indica que las firmas y sellos que aparecen en el documentos de fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y uno no corresponden a la notaría a su cargo, tratándose de una falsificación.
- Mediante sentencia de vista<sup>13</sup> el *a quo* revoca la sentencia que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico; reformándola declararon improcedente la misma; y por sentencia de casación N° 3691-2016-Lima<sup>14</sup> se declaró nula la sentencia de vista, ordenando nuevo fallo por cuanto la Sala de Revisión señala que la demandante no ostenta legitimidad para obrar sin tener en cuenta que su codemandada se ha allanado y reconocido los hechos pretendidos.

---

<sup>12</sup> Ver página 1508 del expediente.

<sup>13</sup> Ver página 2482 del expediente.

<sup>14</sup> Ver página 2557 del expediente.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**10. SENTENCIA DE VISTA**

Mediante sentencia de vista de fecha catorce de junio de dos mil dieciocho<sup>15</sup>, 1) Se **CONFIRMÓ** la sentencia de primera instancia en el extremo que falló declarando improcedente la tacha de documento interpuesta por la demandada Susan Carol Fernández Aristizabal y **2) revocaron** la misma **sentencia** en el extremo que declaró **fundada** la demanda [fs.25-29] subsanada a [f.34], por el que ELIZABETH AMANDA PALOMINO CÓRDOVA, interpone sobre nulidad de acto jurídico, de escritura pública, y asiento registral; y **reformándola** declararon **infundada** la misma.

Fundamentos principales de la sentencia:

- Respecto al allanamiento formulado por la Compañía Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucía S.A.; se debe tener en cuenta que tal allanamiento no es válido ni surte efectos ni puede tenerse en cuenta por las siguientes razones: **a)** Se trata de una pretensión de nulidad de acto jurídico que no es una materia conciliable, tal como lo establece la Resolución Directoral N°069-216-JUS/DGDP de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis, que aprueba la Directiva N°001-2016-JUS/DGDP-DCMA "Lineamientos para la correcta prestación del servicio de conciliación extrajudicial"; **b) Vicente Díaz Arce y Gonzalo Bernardino Chevarría Jiménez** no acreditaron de manera fehaciente en autos que ostentaran el cargo referido en la Compañía Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucía S.A., al momento de presentar los escritos de allanamiento; **c)** Conforme el artículo 332 del Código Procesal Civil es improcedente el allanamiento en caso de litisconsorcio necesario como es el presente caso.

---

<sup>15</sup> Ver página 2594 del expediente.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- Del análisis del expediente se puede apreciar que respecto a la causal señalada en el artículo 219 inciso 1) del Código Civil, **existió una manifestación de voluntad para celebrar la compraventa tanto del comprador como del vendedor**; debiendo tenerse en cuenta además que se consignó en la misma Escritura Pública que la representación del vendedor, Compañía Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucía S.A., se encontraba inscrita en el asiento quince y dieciséis, de folios trescientos diecinueve y trescientos veinte del tomo doscientos cincuenta y cinco del Registro de Personas Jurídicas de Lima, por lo que Bruno Rubén Díaz Squino actuó en representación de la Compañía Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucía S.A y conforme a lo normado en el artículo 949 del Código Civil, la transferencia de propiedad inmueble es un acto jurídico eminentemente consensual, por lo que en la suscripción del contrato antes referido operó la transmisión de la propiedad del bien *sub litis* a favor del demandada, toda vez que adquirió en bien del quien ostentaba título inscrito y contaba con representación de la compañía ante Registros Públicos. Siendo de conocimiento de la accionante que la representación de la compañía recaía en Bruno Rubén Díaz Squino, tal como se desprende de su escrito de demandada. Asimismo, es de precisar que el título materia de controversia es el contenido en el Testimonio de Escritura Pública de transferencia de derechos y acciones de fecha veintisiete de diciembre de dos mil uno<sup>16</sup> celebrado entre los demandados y no el contrato de compraventa de fecha dos de setiembre de mil novecientos ochenta y nueve<sup>17</sup>, ya que sobre éste último es materia de controversia en el 24 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.

---

<sup>16</sup> Ver página 15 del expediente.

<sup>17</sup> Ver página 04 del expediente.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- Si bien la demandante tiene la posesión del bien, correspondía a la accionante desvirtuar la buena fe de la demandada y para ello debía acreditar que la demandada sabía que la demandante Elizabeth Amanda Palomino Córdova poseía como propietaria; ahora si bien, la demandante afirma que declaraba como tal en la Municipalidad de La Victoria, presentando las declaraciones juradas de fojas siete a ocho, ahora bien, de los referidos documentos que obran en copia simple no es posible distinguir cuándo declaró como propietaria a la demandante la Municipalidad, verificándose únicamente que se trata de una Declaración Jurada del año fiscal dos mil dos. Y si bien se adjunta la pericia de parte<sup>18</sup> para cuestionar el contrato de arrendamiento<sup>19</sup> presentado por la demandada, se tiene que las facturas giradas por la Compañía Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucía S.A, no fueron objeto de cuestionamiento por la accionante y tienen como última fecha de emisión el veintitrés de noviembre de dos mil uno<sup>20</sup>. Por todo lo cual, no sería posible inferir que la demandada al momento de la celebrar la compraventa cuestionada e inscripción del inmueble materia de *litis*, pudiera asumir que la demandante poseía el bien a título de propietaria, por lo que, no se ha desvirtuado la buena fe de la parte demandada.
- Con relación a la causal de nulidad contemplada en el inciso 6 del artículo 219 del Código Civil referida al supuesto de que en un Negocio Jurídico Solemne o con formalidad *ad solemnitatem*, no concurra la forma dispuesta por la Ley bajo sanción de nulidad, en cuyo caso el negocio jurídico será nulo por ausencia de uno de sus elementos o componentes. Es de verse en el presente caso, que tratándose

---

<sup>18</sup> Ver página 693 del expediente.

<sup>19</sup> Ver página 42 del expediente.

<sup>20</sup> Ver páginas 45 a 47 del expediente.



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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

trasferencia de acciones y derechos, como se tiene expuesto, ésta queda consolidada de manera consensual entre los demandados Bruno Rubén Díaz Squino, en representación de la Compañía Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucía S.A; y Susan Carroll Fernández Aristizabal, tanto más si el contrato fue formalizado y elevado en Escritura Pública.

- Con relación a la causal de nulidad contemplada en el inciso 7 del artículo 219 del Código Civil, el acto jurídico será nulo cuando la Ley lo declare así; al respecto, se tiene que Bruno Rubén Díaz Squino, actuó en representación de la Compañía Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucía S.A; tal como lo refiere la mista Escritura Pública en cuestión al indicar que su representación se encontraba inscrita en el asiento quince y dieciséis, de folios trescientos diecinueve y trescientos veinte del tomo doscientos cincuenta y cinco del Registro de Personas Jurídicas de Lima, por lo que la causal de falta de manifestación de voluntad no resulta válida; por otro lado, se ha acreditado que el acto jurídico de transferencia de acciones y derechos, se realizó sobre una propiedad que estaba inscrita a nombre de la Compañía Inmobiliaria Constructora y Administradora Santa Lucía S.A. No se ha infringido alguna formalidad prevista bajo sanción de nulidad; por lo cual se tiene que la celebración se rigió por el principio de libertad contractual y en concordancia con lo establecido en los artículos 1352 y 1354 del Código Civil.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

La Sala Suprema Civil Transitoria (ahora Cuarta Sala de Derecho Social y Constitucional Transitoria), ha declarado procedente el recurso de casación presentado por la demandante Elizabeth Amanda Palomino Córdova por las siguientes causales: **I.- Infracción**

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**normativa procesal del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, de los incisos 3 y 4 del artículo 122, inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil;** señala la recurrente que, en el presente caso, la motivación de la Sala para desestimar la causal de nulidad por falta de manifestación, resulta solo aparente, pues se basa en hechos no ocurridos, como que la verdadera propietaria del bien nunca participó en el contrato cuya nulidad se demanda. Al no haber participado la recurrente, quien es propietaria del inmueble *sub litis* desde el año mil novecientos ochenta y nueve, el contrato materia de litis resulta nulo por la ausencia de la manifestación de la verdadera propietaria, el hecho de que haya participado como vendedora otra persona, no desestima esta causal de nulidad, todo lo contrario, la fortalece. No basta solo señalar tal o cual norma y a partir de ellos, sin más dictaminar la validez o invalidez de un acto jurídico, sino que la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima tiene la obligación de exponer su decisión en pruebas actuadas o en hechos ocurridos, lo cual de ninguna manera fue realizado, todo lo contrario, basa su decisión en un hecho no ocurrido, como es que el verdadero propietario del inmueble no participó en el contrato cuya nulidad se deduce. No se expone ninguna razón de hecho del por qué el acto jurídico materia de nulidad, resulta válido, pues la remisión que hace en el considerando noveno, a los requisitos de validez del acto jurídico, no se encuentra engarzada con fundamentos de hecho sino es una mera transcripción doctrinaria sin fundamento fáctico alguno. **II.- Infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil;** sostiene que la resolución impugnada ha sido dictada vulnerando la norma antes mencionada, puesto que no se valora de manera conjunta y razonada todos los medios probatorios

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

ofrecidos en el proceso, tal es el caso de la copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial -Predio Único (PU)- del año dos mil doce, presentada por su parte con el escrito de fecha veintiuno de marzo de dos mil doce, en el que se da cuenta y se verifica que la inscripción ante la Municipalidad de La Victoria como propietaria del bien sub litis se remonta hasta el año mil novecientos noventa y ocho, fecha anterior a la escritura pública celebrada por la demandada, tampoco se ha valorado el Dictamen Pericial Grafotécnico de fecha dieciocho de mayo de dos mil diez, que determinó que la firma que se le atribuye, inserta en el Contrato de Alquiler del uno de setiembre de dos mil, ha sido falsificada, hecho que de ninguna manera guarda concordancia con la teoría de la buena fe de la demandada. De haberse valorado correctamente y en su real dimensión los documentos antes señalados, se hubiera llegado a concluir que su parte tiene inscrito su derecho de propiedad ante la Municipalidad de La Victoria desde el año mil novecientos noventa y ocho, fecha anterior al contrato cuya nulidad se deduce y así también que se habría probado la mala fe de la demandada, puesto que sabiendo que era propietaria Elizabeth Amando Palomino Córdova desde el año mil novecientos ochenta y nueve, presentó un contrato de arrendamiento falsificado para desvirtuar tal derecho de propiedad. **III.- Infracción normativa material de los incisos 1 y 3 del artículo 219 del Código Civil;** respecto a la falta de manifestación de la voluntad, alega que no se consideró que la Compañía Inmobiliaria Santa Lucia Sociedad Anónima Cerrada se allanó al proceso y reconoció que no existió manifestación de voluntad válida de su parte para la celebración del contrato de compraventa a favor de la litisconsorte, situación que debió abundar para estimar la demanda; respecto al objeto, alega que la Sentencia de Vista desconoce el hecho de que ha probado tener el

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

dominio del inmueble desde el año mil novecientos ochenta y nueve y que nunca fue arrendataria del bien, como señala la litisconsorte; asimismo no se ha meritado el reconocimiento expreso de la demandada Santa Lucia Sociedad Anónima Cerrada, sobre su condición de propietaria mencionada en su escrito de allanamiento y termina resolviendo en contravención al artículo 949 del Código Civil, pues desconoce su derecho de propiedad argumentando que la litisconsorte tiene un contrato por escritura pública e inscrito en registros públicos.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate radica en determinar: *i)* Si la Sentencia de Vista de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho se emitió sin vulnerar el debido proceso, es decir, si se encuentra debidamente motivada y si se han valorado todos los medios probatorios aportados por las partes. *ii)* Si se ha infringido los incisos 1 y 3 del artículo 219 del Código Civil, al declararse infundada la demanda de nulidad de acto jurídico respecto del contrato de compraventa, contenido en la Escritura Pública de fecha veintisiete de diciembre del dos mil uno, mediante la cual se transfiere la tienda 402 ubicada en el 4to piso del jirón Prolongación Gamarra N° 745 del Distrito de la Victoria, por tratarse de la compraventa de un bien ajeno.

**V. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.- Debido proceso.** El debido proceso formal constituye una garantía constitucional el cual asegura que, en la tramitación de un proceso, se respeten determinados requisitos mínimos<sup>21</sup>; de lo cual se

---

<sup>21</sup> CAROCCA PÉREZ, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

puede concluir que, es un derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones y a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas. Su contenido presenta dos expresiones: **la formal y la sustantiva**. En la de **carácter formal**, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En la de **carácter sustantiva**, estos principios y reglas están básicamente relacionados con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

**SEGUNDO.-** Así las cosas, la recurrente sostiene que la Sala Civil al momento de revocar la sentencia de primera instancia que declaraba fundada la demanda de nulidad de acto jurídico y reformándola declararon infundada la misma afecta el debido proceso, puesto que, no se ha considerado su condición de propietaria mas no de arrendataria del bien materia de Litis así como tampoco se han valorado en conjunto todos los medios probatorios aportados en el proceso, en estricto, las declaraciones de pago de impuesto predial presentada por su parte con el escrito de fecha veintiuno de marzo de dos mil doce y el Dictamen Pericial Grafotécnico de fecha dieciocho de mayo de dos mil diez, que determinó que la firma que se le atribuye, inserta en el Contrato de Alquiler del uno de setiembre de dos mil, ha sido falsificada, hecho que de ninguna manera guarda concordancia con la teoría de la buena fe de la demandada; en ese orden de ideas, este Supremo Tribunal verificará si existe vulneración al debido

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

proceso respecto a la motivación de la Sentencia de Vista y la valoración conjunta de los medios probatorios, antes de analizar las infracciones de carácter material que se invoca.

**TERCERO.- Respecto al derecho a la motivación de resoluciones,** tenemos que el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, 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 50 inciso 6 del Código Procesal Civil; al respecto, en múltiples sentencias<sup>22</sup> este Tribunal ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma<sup>23</sup> (función extraprocesal). De igual manera, el Tribunal Constitucional ha establecido que: *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y*

---

<sup>22</sup> CAS N° 2490-2015 Cajamarca, CAS N° 3909-2015 Lima Norte, CAS N° 780-2016 Arequipa, CAS N° 115-2016 San Martín, CAS N° 3931-2015 Arequipa, CAS N° 248-2017 Lima, CAS N° 295-2017 Moquegua.

<sup>23</sup> IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios”<sup>24</sup>.*

**CUARTO.-** En virtud del marco teórico reseñado precedentemente, a fin de determinar si la Sala Superior ha motivado adecuadamente la sentencia recurrida, es necesario referirnos a la naturaleza del proceso que se demanda. Sobre ello, la declaración de nulidad de un determinado acto jurídico implica que el programa contractual celebrado por las partes adolece de un vicio en su estructura, el cual determina que el mismo no produzca los efectos que el ordenamiento jurídico, en situación de normalidad, de manera abstracta le asigna; en ese sentido, nuestro ordenamiento jurídico ha establecido en el artículo 219 del Código Civil los supuestos a través de los cuales se incurre en nulidad y a la vez permite a las partes valerse de las mismas para acudir al órgano jurisdiccional para que sea el Juez quien determine si se ha incurrido en alguna de las causales establecidas y, de llegar a dicha conclusión, declarar mediante sentencia la nulidad del acto con las consecuencias que ello implica.

**QUINTO.-** De la sentencia de vista materia de impugnación se advierte que, la misma ha emitido pronunciamiento respecto a los puntos controvertidos por las causales de nulidad establecidas en los incisos 1, 6 y 7 del artículo 219 del Código Civil; si bien esto se ajusta a los actuados del proceso, se debe tener en cuenta que, mediante sentencia de primera instancia el *a quo* ha determinado que en el caso de autos el hecho concreto que como sustento se alega es: la

---

<sup>24</sup> EXP. N.º 01480-2006-AA/TC, fundamento 2

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

disposición de bien ajeno, y que, en aplicación del principio contenido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, la venta de cosa ajena como causal de nulidad se encuentra prescrita en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, esto es, por concurrir en un objeto jurídicamente imposible, pues en la transferencia de un bien ajeno concurre ello, en la medida que conforme al artículo 923 del Código Civil, la disposición de un bien solo es poder de quien es titular del dominio, sin perjuicio de admitir concurrencia de la causal de falta de manifestación de voluntad como postula entre otros la casación 2343-2005. En mérito a dicha precisión y aplicación de la causal contenida en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, el *a quo* ha declarado fundada la demanda de nulidad de acto jurídico.

**SEXTO.-** Efectuada dicha precisión, en virtud del deber de motivación, era obligación de la Sala Superior emitir pronunciamiento respecto a la aplicación del principio *iura novit curia* efectuado por el Juez *a quo* respecto a la causal de nulidad por objeto jurídicamente imposible contenida en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, ya que de dicho análisis se puede llegar a determinar si la aplicación de dicho principio efectuado por el *a quo* fue correcta para resolver la controversia, al considerar que la demandante ostenta derecho de propiedad respecto al bien materia de *litis*, o si por el contrario es suficiente considerar la protección que otorga tener la calidad de tercero de buena fe pública registral que invoca la demandada, más aún, si como infracción normativa de carácter material la recurrente ha invocado el inciso 3 del artículo 219 del citado código, alegando que mediante sentencia de vista se está desconociendo su derecho de propiedad; situación que impide a éste Supremo Tribunal ejercer los fines del recurso de casación respecto a la correcta aplicación del derecho al caso concreto.



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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**SÉPTIMO.-** En consecuencia, dada las graves omisiones advertidas en los considerandos que preceden, lo cual evidencia un vicio insubsanable, debe ampararse la infracción normativa procesal por afectación al debido proceso en su modalidad de deber de motivación y, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 171 del Código Procesal Civil, debe declararse la nulidad de la sentencia de vista ordenándose a la Sala de mérito subsane las observaciones anotadas.

**OCTAVO.-** Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes, se debe tener en cuenta que **el derecho a la prueba y su valoración** como elemento o requisito del debido proceso, permite a las partes acreditar sus alegaciones expuestas en los fundamentos de hecho de la demanda o contestación de la misma y, a la vez, sostienen sus pretensiones formuladas dentro del proceso, en ese sentido, la correcta valoración de los medios probatorios ofrecidos en los actos postulatorios, admitidos en la etapa de saneamiento y actuados en la audiencia de pruebas, resulta de vital importancia para resolver la controversia, ya que de los mismos se puede llegar a la conclusión de estimar o no las pretensiones propuestas; sin embargo, nuestro ordenamiento procesal le faculta al Juez a realizar dicha valoración de manera conjunta mencionando en la sentencia únicamente los esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

**NOVENO.-** En el caso de autos, la recurrente sostiene que la Sala Superior ha afectado el debido proceso al no haber valorado debidamente los medios probatorios aportados al proceso, específicamente las declaraciones de pago de impuesto predial presentada por su parte con el escrito de fecha veintiuno de marzo de dos mil doce y el Dictamen Pericial Grafotécnico de fecha dieciocho de mayo de dos mil diez, que determinó que la firma que se le atribuye,

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018**  
**LIMA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

inserta en el Contrato de Alquiler del uno de setiembre de dos mil, ha sido falsificada, hecho que de ninguna manera guarda concordancia con la teoría de la buena fe de la demandada. En ese sentido, al haberse amparado el recurso de casación por infracción al deber de motivación, corresponde precisar a la Sala Superior que, al momento de emitir un nuevo pronunciamiento tenga en cuenta los argumentos expuestos por la recurrente respecto a la vulneración al debido proceso en su modalidad de derecho a la prueba y su valoración, no emitiéndose pronunciamiento respecto a la infracción normativa de carácter material respecto de los incisos 1 y 3 del artículo 219 del Código Civil.

**VI DECISIÓN:**

- A.** Por las consideraciones expuestas, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil: declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Elizabeth Amanda Palomino Córdova de fecha veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fecha catorce de junio de dos mil dieciocho, que revocó la sentencia de primera instancia, que declara fundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico y reformándola declararon infundada la misma.
- B. ORDENARON** se emita nueva sentencia teniendo en cuenta los considerandos expuestos en la presente resolución.
- C. DISPUSIERON** que se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Elizabeth Amanda Palomino Córdova contra Inmobiliaria

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

**CASACIÓN N° 4107 - 2018  
LIMA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Constructora y Administradora Santa Lucia SA, y otros sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Por impedimento de las Magistradas Supremas Bustamante Oyague y Echevarría Gaviria, integran esta Sala los Magistrados Supremos Yalán Leal y Bustamante Zegarra. **Interviene como ponente el juez supremo Ruidías Farfán.**

**SS.**

**ARANDA RODRIGUEZ**

**CUNYA CELI**

**YALAN LEAL**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

**RUIDÍAS FARFÁN**

*EAGC/sg*