



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

**CASACIÓN 890-2017  
HUAURA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

**SUMILLA:** *El recurso deviene en infundado pues la Sala de mérito ha determinado que, en el caso de autos, existen indicios suficientes que, en conjunto, probarían que los demandados compradores estuvieron en capacidad de conocer que el acto jurídico se celebraba con la finalidad de evadir, por parte del vendedor, el cumplimiento de su obligación crediticia.*

Lima, catorce de setiembre  
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número ochocientos noventa – dos mil diecisiete, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.-----

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Félix León Zarzoza y Rosa Alejandrina Paulina de León a fojas trescientos veintisiete, contra la sentencia de vista de fojas trescientos quince, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, la cual revocó la sentencia contenida en la Resolución número nueve, de fecha veintiséis de abril de dos mil dieciséis, que declaró infundada la demanda; y, reformándola declaró fundada la demanda interpuesta por Carol Stephanie García Carranza sobre Ineficacia de Acto Jurídico; en consecuencia, declararon ineficaz el contrato de compraventa celebrado entre Carlos Jaime García Ruiz a favor de Félix León Zarzoza y Rosa Alejandrina Paulina de León respecto del inmueble ubicado en avenida 5 manzana IA, lote 02 – urbanización Las Palmeras (antes urbanización Limoncillo) del distrito y provincia de Barranca, inscrito en la Partida Electrónica número 40005163; debiendo volver dicho bien al patrimonio del deudor Carlos Jaime García Ruiz.-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas cuarenta y ocho del presente cuadernillo, de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecisiete, ha estimado declarar procedente el recurso de casación



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

**CASACIÓN 890-2017  
HUAURA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

por las siguientes causales: **A) Infracción del artículo 197 del Código Procesal Civil;** alegando que, han obrado de buena fe, en tanto que al momento de adquirir el cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble *sub litis*, fueron diligentes al informarse a través de los Registros Públicos sobre la titularidad del bien, donde no registraba ningún gravamen sobre el bien, ni existencia de la deuda. Argumentan que, desconocían la deuda alimentaria. Indican que, no se ha valorado el proceso de división y partición sobre el bien *sub litis*, iniciado por los recurrentes contra la madre de la actora, en los que se evidencia que la demanda de autos ha sido motivada por dicho proceso; **B) Infracción del artículo 195 del Código Civil;** sosteniendo que, la recurrida interpreta erróneamente la referida norma, pues se habría establecido que la carga de la prueba, en cuanto a la ausencia de fraude recae en la parte demandada; por el contrario, si la demandante no prueba la existencia del perjuicio y la mala fe del tercero, la demanda es infundada, no pudiendo invertirse la carga de la prueba al tercero adquirente. Indica que, en el caso de los actos de disposición del patrimonio que son posteriores al crédito, la norma cuya infracción denuncia ha previsto que el acreedor debe probar: **a)** La existencia del crédito; y, **b)** Que el tercero conocía del perjuicio a los derechos del acreedor o que ha estado en razonable situación de conocerlos o de no ignorarlos, en tanto que al deudor y al tercero corresponde la prueba de la inexistencia del perjuicio, o que existen bienes libres suficientes para garantizar la satisfacción del crédito; por tanto, los requisitos deben ser concurrentes y estar vinculados; lo cual no ocurre en el caso de autos, pues los recurrentes desconocían el crédito de la demandante; por lo que es de aplicación el artículo 197 del Código Procesal Civil; según el cual, la declaración de ineficacia del acto no perjudica los derechos adquiridos a título oneroso por los terceros subadquirentes de buena fe. Precisa que, se debe tener en cuenta que en el proceso penal en el que el demandado ha sido condenado por omisión de asistencia familiar, ya está garantizado el pago de la deuda con la reparación civil que se ha impuesto.-----



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

**CASACIÓN 890-2017  
HUAURA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

**CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que por escrito de fojas cincuenta y uno a cincuenta y nueve, subsanado a fojas ciento veinticinco, Carol Stephanie García Carranza interpone demanda de ineficacia de acto jurídico contra Carlos Jaime García Ruiz, Félix León Zarzoza y Rosa Alejandrina Paulina de León respecto de la compraventa del inmueble ubicado en avenida 5, manzana IA, lote 2 - urbanización Las Palmeras del distrito y provincia de Barranca, celebrada el ocho de setiembre de dos mil catorce. Como fundamento de su demanda, sostiene que: **a)** El demandado Carlos Jaime García Ruiz adeuda a la recurrente la suma de veintinueve mil seiscientos noventa y cinco soles con diecinueve céntimos (S/29,695.19) por concepto de pensiones alimenticias devengadas, suma que se encuentra aprobada y que viene siendo requerida en el proceso de divorcio, donde se fijó dicha pensión; **b)** Sin embargo, cuando la recurrente quiso solicitar una medida cautelar sobre el inmueble *sub litis*, se dio con la sorpresa que el obligado había transferido el cincuenta por ciento (50%) de las acciones y derechos que tenía sobre el mismo, a favor de Félix León Zarzoza y Rosa Alejandrina Paulina de León; **c)** Que la única finalidad de dicha transferencia, ha sido la de disminuir su patrimonio y no responder por las obligaciones contraídas; utilizando para tal efecto amigos y testaferros; y, **d)** Debe tenerse en cuenta que en la Escritura Pública no se ha mencionado la forma de pago con la que se realizó la transferencia; más aún si es sabido que por la ubicación del bien, su precio es mucho mayor al acordado entre los demandados; por lo que, se concluye que la venta es ficticia y que el único fin es evitar que los bienes del deudor respondan por las deudas u obligaciones de este frente a sus acreedores.-----

**SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza, el *A quo*, mediante sentencia de fojas doscientos cuarenta y siete, de fecha veintiséis de abril de dos mil dieciséis, la declaró infundada. Como fundamentos de su decisión



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

**CASACIÓN 890-2017  
HUAURA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

sostiene, que: **i)** De la carta notarial de fecha tres de marzo de dos mil quince, dirigida por Félix León Zarzoza y Rosa Alejandrina Paulina de León a Emma Valeria Carranza Suárez, en su calidad de copropietaria del inmueble *sub litis*, fluye que la madre de la ahora demandante ha tenido oportuno conocimiento de la traslación de dominio que hizo Carlos Jaime García Ruiz de la parte proporcional que le correspondía; sin embargo, no consta en autos que la citada carta notarial haya tenido respuesta alguna; y, **ii)** En consecuencia, la venta realizada no significa que tenga el propósito de disminuir el patrimonio del deudor; pues este, en uso de sus derechos, ha dispuesto de la parte que le correspondía; más aún si existen otros mecanismos para el pago de las acreencias por concepto de pensiones devengadas.-----

**TERCERO.-** Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de fojas trescientos quince, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, resuelve revocarla; y, reformándola, declara fundada la demanda; en consecuencia, ineficaz el contrato de compraventa celebrado entre Carlos Jaime García Ruiz a favor de Félix León Zarzoza y Rosa Alejandrina Paulina de León, respecto del inmueble ubicado en avenida 5, manzana IA, lote 02 - urbanización Las Palmeras, distrito y provincia de Barranca; debiendo volver dicho bien al patrimonio del deudor Carlos Jaime García Ruiz. Como sustento de su decisión señala que: **i)** El demandado Carlos Jaime García Ruiz, a sabiendas de que tiene una deuda alimentaria a favor de su hija Carol Stephanie García Carranza, decidió celebrar una compraventa de las acciones y derechos que tiene en propiedad respecto del inmueble *sub litis*; desprendiéndose de esa manera de un bien patrimonial para dejar de cumplir la indicada obligación alimentaria, ya que no está acreditado de qué manera o con qué otro patrimonio podría cumplir dicha obligación; **ii)** Si bien los demandados Félix León Zarzoza y Rosa Alejandrina Paulina de León alegan que adquirieron los derechos y acciones del inmueble de buena fe y que dicha adquisición se realizó sin haber tomado conocimiento del estado físico y jurídico del mismo; estos hacen una inversión de sesenta mil soles



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

**CASACIÓN 890-2017  
HUAURA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

(S/60.000.00) sin demostrar de donde obtuvieron tal recurso, ya que según su declaración, el primero es jubilado, y su cónyuge es ama de casa; además, presuntamente pagan dicha suma en el mes de mayo, sin que se haya formalizado la compraventa mediante Escritura Pública que recién se realizó en setiembre de dos mil catorce; y, **iii)** Es decir, los compradores han procedido con manifiesta negligencia y descuido, ya que para invertir sesenta mil soles (S/60.000.00), no tomaron el mínimo cuidado de averiguar el estado actual del inmueble que está en la posesión de Emma Valeria Carranza Suárez y de que a raíz del proceso de divorcio hay una deuda alimentaria que el vendedor debía pagar a favor de su hija, la demandante; por lo que, teniendo en cuenta que la buena fe es un respaldo que favorece al comprador solo cuando este ha sido diligente y ha tomado las medidas mínimas necesarias para conocer el estado actual del bien que desean adquirir en propiedad, el argumento de los demandados no es sostenible ni jurídica ni fácticamente.-----

**CUARTO.-** Estando a los fundamentos del recurso que nos ocupa, es necesario destacar que, el debido proceso es un derecho complejo que 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 estos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Este, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal que, su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las



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

**CASACIÓN 890-2017  
HUAURA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración<sup>1</sup>. -----

**QUINTO.-** En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6 del artículo 50 e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por lo tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).-----

**SEXTO.-** Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte: *“El cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos*

---

<sup>1</sup> Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.



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

**CASACIÓN 890-2017  
HUAURA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

*acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso*<sup>2</sup>.-----

**SÉTIMO.-** Estando a lo expuesto, y atendiendo las infracciones de orden material y procesal que se invocan, es necesario precisar que el artículo 195 del Código Civil busca garantizar un crédito, el cual se ve afectado por un acto jurídico de disposición de patrimonio de su deudor; por tal motivo, el citado dispositivo legal ha previsto que el acreedor, pueda invocar que se declare ineficaz, respecto del él, los actos gratuitos u onerosos de su deudor, por los cuales renuncia a derechos o disminuye su patrimonio perjudicando el cobro del crédito. Respecto de la carga de la prueba, en el caso de actos onerosos de disposición del patrimonio, los cuales son posteriores al crédito, la norma en comento ha previsto que corresponde al acreedor probar: **a)** La existencia del crédito; y, **b)** Que el tercero conocía del perjuicio a los derechos del acreedor o que ha estado en razonable situación de conocerlos, o de no ignorarlos; en tanto que, al deudor y al tercero corresponde la prueba de la inexistencia del perjuicio, o que existen bienes libres suficientes para garantizar la satisfacción del crédito<sup>3</sup>.-----

**OCTAVO.-** Revisados los actuados, se aprecia que mediante sentencia de fecha veintitrés de enero de dos mil seis, aprobada por sentencia de vista de fecha veinticuatro de agosto del mismo año, el Primer Juzgado Especializado Civil de Barranca de la Corte Superior de Justicia de Huaura fijó a favor de la ahora demandante, una pensión alimenticia ascendente a la suma de doscientos veinte soles mensuales (S/220.00); en base a la cual, dicho juzgado ha aprobado dos liquidaciones de pensiones devengadas ascendentes a los montos de cinco mil ochocientos veinte soles con cinco céntimos (S/5,820.05) y diez mil noventa y ocho soles y sesenta y tres céntimos (S/10,098.63) respectivamente; por lo que, la acreencia de la demandante se encuentra acreditada. De otro lado, ello permite colegir que pese a tener conocimiento de

<sup>2</sup> Casación N° 6910-2015, de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince.

<sup>3</sup> Casación N° 1913-2015-Huánuco, de fecha catorce de abril de dos mil dieciséis.



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

**CASACIÓN 890-2017  
HUAURA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

dicha acreencia, pues en dicho proceso el demandado Carlos Jaime García Ruiz sí ha participado activamente, este ha transferido las acciones y derechos que ostenta sobre el inmueble *sub litis* a favor de Félix León Zarzoza y Rosa Alejandrina Paulina de León; lo que demuestra que aquella venta ha tenido como propósito sustraerse de la obligación alimentaria que aquel mantiene con la demandante; ello, además, de que no se ha acreditado en el presente proceso la existencia de otros bienes que puedan garantizar el cumplimiento de su pago.-----

**NOVENO.-** De otro lado, en cuanto a la buena fe que alegan los recurrentes, es menester precisar que según el artículo 2014 del Código Civil: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*.-----

**DÉCIMO.-** Respecto al segundo párrafo del citado artículo, debe señalarse que este contiene una presunción relativa, al establecer que la buena fe se presume mientras no se pruebe que se conocía la inexactitud del registro; en consecuencia, no basta acreditar la adquisición de un bien a título oneroso del titular aparente, sino que, además, las pruebas actuadas en el proceso deberán encontrarse destinadas a corroborar la buena fe con la que actuaron los compradores del bien, no solo en base a la inexactitud del registro (buena fe registral), sino, además, el desconocimiento subjetivo (buena fe subjetiva); esto es, que el adquirente, verdaderamente, no debió conocer las causales de invalidez o ineficacia del acto jurídico celebrado, aun cuando no aparecían en el registro; situación que según se observa, resulta ser una derivación directa del principio de la buena fe, conforme a la disposición regulada en el artículo 1362 del Código Civil, que señala que los contratos deberán negociarse,





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

**CASACIÓN 890-2017  
HUAURA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes<sup>4</sup>.-----

**DÉCIMO PRIMERO.-** En ese sentido, si bien, tal como se señala en el recurso que nos ocupa, al celebrarse el acto jurídico, materia de la presente demanda, no existía anotación alguna en los Registros Públicos que publicite la acreencia a favor de la demandante ordenado en el proceso de Divorcio por Causal; también es cierto que, los demandados Félix León Zarzoza y Rosa Alejandrina Paulina de León en la Audiencia de Pruebas de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, han reconocido no haber tomado posesión del predio, no haber hecho depósito alguno por la transferencia, que el pago se habría hecho personalmente, haber celebrado la Escritura Pública casi un año y medio después de haber realizado dicho pago y, desconocer la ubicación exacta del inmueble adquirido.-----

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En consecuencia, el no haber exhibido medio de pago alguno, aunado al hecho de no haber acreditado la capacidad económica de los compradores, pues de los contratos adjuntados a la contestación de demanda solo se aprecia la compra de un inmueble en el año dos mil uno, así como la venta de dos lotes de terreno por sumas muy inferiores a la del contrato que es materia de la presente demanda, este Colegiado colige que la transferencia del bien tiene como propósito impedir el cumplimiento de la obligación contraída por Carlos Jaime García Ruiz en el citado proceso judicial; además, es evidente que los compradores estuvieron en razonable situación de conocer la acreencia, pues una conducta diligente, atendiendo a que alegan una transferencia de sesenta mil soles (S/60.000.00), les hubiera conllevado a adoptar las medidas necesarias para conocer el estado del inmueble *sub litis*, que viene siendo ocupado por la excónyuge del vendedor; por lo que, el acto jurídico cuestionado no se encuentra protegido por el principio de la buena fe registral.-----

---

<sup>4</sup> Casación N° 3975-2013 Lima Norte.



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

**CASACIÓN 890-2017  
HUAURA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Félix León Zarzoza y Rosa Alejandrina Paulina de León a fojas trescientos veintisiete; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos quince, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Carol Stephanie García Carranza contra Félix León Zarzoza y otros, sobre Ineficacia de Acto Jurídico; y *los devolvieron*. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

*Hhh/Kpf/Eev*