



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SUMILLA.- La venta de bien ajeno propiamente no es una transferencia, sino una promesa de venta. Es por ello que el artículo 1537 del Código Civil indica que cuando ambas partes saben que el bien es ajeno rige lo dispuesto en los artículos 1470 a 1472 que regula la promesa de obligación.

Lima, doce de abril
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil doscientos ochenta y tres - dos mil diecisiete, y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:-----

I. ASUNTO

En el presente proceso el demandante **Manuel Chambilla Tarqui** ha interpuesto recurso de casación (página seiscientos treinta y cinco) contra la sentencia de vista de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete (página seiscientos veinte), que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha nueve de setiembre de dos mil dieciséis (página quinientos cuarenta y dos), que declaró **infundada** la demanda de nulidad de acto jurídico y en forma accesoria de cancelación del asiento registral e indemnización de daños y perjuicios presentada por Manuel Chambilla Tarqui contra Juan Crisóstomo Chávez Machaca y Marisela Romero Ñaupá.-----

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

El doce de enero de dos mil doce, mediante escrito obrante en la página ochenta y uno, Manuel Chambilla Tarqui interpuso demanda de nulidad de acto jurídico de: **a)** La Escritura Pública de Compraventa otorgada por Juan Crisóstomo Chávez Machaca a favor de Marisela Romero Ñaupá sobre el lote



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

terreno ubicado en Alfonso Ugarte I Etapa, Manzana F-4, Lote 35, del distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, de la provincia y región de Tacna, inscrita en la Partida número P20029583, por la causal de fin ilícito; **b)** Contrato Privado de Transferencia de Lote de Terreno y el documento que lo contiene, celebrado el trece de setiembre de dos mil cinco, otorgado por Juan Crisóstomo Chávez Machaca a favor de Marisela Romero Ñaupá sobre el lote terreno ubicado en Alfonso Ugarte I Etapa, Manzana F-4, Lote 35, del distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, de la provincia y región de Tacna, inscrito en la Partida número P20029583, por la causal de fin ilícito; como pretensión accesoria: **c)** La cancelación del Asiento 00005 recaído en la Partida número P20029583; y, **d)** El pago por el resarcimiento no menor de diez mil dólares americanos (US\$ 10,000.00) en forma solidaria entre los demandados; sustentando que:-----

- Juan Crisóstomo Chávez Machaca el tres de mayo de mil novecientos ochenta y nueve adquirió en venta real y enajenación perpetua el lote de terreno materia de controversia mediante contrato de compraventa a plazos del lote básico en la Habilitación Urbana Progresiva Alfonso Ugarte con las condiciones y estipulaciones del referido contrato, haciéndose contribuyente de la Municipalidad Provincial de Tacna, pagando el impuesto predial del año mil novecientos ochenta y nueve.-----
- De buena fe, el veinticuatro de enero de mil novecientos noventa, con firma legalizada y ante el Notario Público Jorge Berrios, Juan Crisóstomo Chávez Machaca como propietario y vendedor, transfiere el inmueble al demandante por el precio de cinco millones de intis (I/. 5'000,000.00).-----
- El tres de noviembre de dos mil cinco interpone demanda de obligación de hacer en contra de Juan Crisóstomo Chávez Machaca a fin de que este cumpla con otorgarle la Escritura Pública del lote transferido.-----



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- El cuatro de octubre de dos mil cinco, Expediente número 2005-1371, interpone demanda de interdicto contra Jaime Armando Castro Huaycani y Marisela Romero Ñaupá, siendo resuelta la causa mediante sentencia que declara infundada la demanda al no haberse acreditado la posesión del bien reclamado.-----
- El trece de setiembre de dos mil cinco, Juan Crisóstomo Chávez Machaca vuelve a vender el terreno a Marisela Romero Ñaupá mediante Contrato Privado de Transferencia de Lote de Terreno como si aún fuera propietario. Luego, el once de julio de dos mil siete, el demandado sanea e inscribe la propiedad a su nombre, conforme aparece en el Asiento 00004 de la Partida número P20029583, observándose que a la fecha de los contratos de compraventa los demandados tenían conocimiento de la validez del contrato del veinticuatro de enero de mil novecientos noventa.-----
- El veintidós de abril de dos mil nueve interpone demanda de nulidad de acto jurídico que se tramitó en el Expediente número 704-2009 el cual se archiva al no haber asistido a la audiencia de pruebas.-----
- Con respecto a la pretensión de indemnización, desde el año dos mil cinco a la fecha, los precios de los materiales de construcción subieron exorbitantemente, agregado a la responsabilidad de los demandados en sus alcances de daño emergente, lucro cesante y daño moral causado en su contra y la de su familia.-----

2. Contestación de la demanda

A página ciento seis y siguientes, la demandada **Marisela Romero Ñaupá** contesta la demanda solicitando se la declare infundada y que el demandante pague los costos y costas y la indemnización por daños y perjuicios que se



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

podieran ocasionar por el monto no menor de quince mil dólares americanos (US\$ 15,000.00); en mérito a los siguientes fundamentos:-----

- En julio de dos mil cinco la recurrente y su esposo se reúnen con Juan Crisóstomo Chávez Machaca llegando al acuerdo verbal de traspaso del terreno; señalan que este les indica que el terreno no está inscrito, que tiene deudas con la Empresa Nacional de Edificaciones (en adelante Enace), que tiene los papeles en Piura y solo había cancelado una letra; por lo que una vez regularizado lo inscribiría y después se los vendería, añadiendo que desde ese momento podían tomar posesión del lote y construir su vivienda sin limitaciones, regularizando después su tramitación; asimismo, se les hizo entrega de una Carta Poder de fecha cuatro de agosto de dos mil cinco, para disponer del terreno.-----
- La recurrente empezó a construir su vivienda, pero en setiembre de dos mil cinco Manuel Chambilla Tarqui la denunció por usurpación y robo, y a Juan Crisóstomo Chávez Machaca lo denunció por estafa, denuncias que fueron archivadas; luego, el hoy demandante interpuso demanda de interdicto de recobrar que fue declarada infundada en ambas instancias y, finalmente, interpuso demanda de obligación de hacer, la que está aún en trámite.-----
- La recurrente, en setiembre de dos mil cinco, se entrevista con Juan Crisóstomo Chávez Machaca en la ciudad de Puno, quien indica que es falso que haya transferido el bien materia de litigio a Manuel Chambilla Tarqui, por lo que ambos codemandados celebraron un Contrato Privado de Transferencia de Lote de Terreno con fecha trece de setiembre de dos mil cinco, comprometiéndose la recurrente a realizar los pagos pendientes del terreno y su regularización en los Registros Públicos de Tacna, y una vez cumplido, se formalizó la Escritura Pública de compraventa, la misma que se había pactado el mes de julio de dos mil cinco.-----



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- En cuanto al contrato de compraventa realizado entre Enace y su codemandado, en su cláusula quinta refiere que el Banco de la vivienda del Perú (en adelante Banvip) se reserva la propiedad hasta que el precio sea totalmente pagado; asimismo, en la cláusula séptima inciso d) menciona que el comprador se obliga bajo pena de resolución, a no transferir, arrendar, ceder en uso usufructo, hipotecar o gravar el inmueble antes de su cancelación salvo autorización expresa de Enace, limitaciones que continuaron vigentes hasta su cancelación total; por lo tanto, el supuesto Contrato Privado de Transferencia de Lote de Terreno deviene en nulo de pleno derecho desde su nacimiento por perseguir un fin ilícito y ser contrario al propio contrato y al orden público.-----

A página doscientos doce, **Juan Crisóstomo Chávez Machaca**, a través de su representante Pierina Margarita Ledesma Panduro, contesta la demanda solicitando se declare infundada, señalando en lo medular que:-----

- Es falso que haya vendido el bien al demandante, siendo que sobre el pago del autoavalúo del año mil novecientos ochenta y nueve, desconoce cómo hizo el demandante para cancelarlo ya que fue sin su consentimiento.-----
- El contrato de compraventa que aduce el demandante es nulo de puro derecho al no contar con los requisitos mínimos de validez: no se ha consignado el segundo prenombre del demandado ni el domicilio real de este ni del demandante; no se realizó con documento de identidad que en ese entonces era la libreta electoral; no se aprecia impresión dactilar de las partes; y finalmente no se pudo realizar la venta de un bien que no era de propiedad de Juan Crisóstomo Chávez Machaca, debiendo haberse realizado una transferencia de derechos y acciones y no una compraventa.--
- Es falso que el recurrente haya vendido el mismo bien a dos personas, tal como se señala en lo resuelto por la Primera Fiscalía Provincial de



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Liquidación y Adecuación de Tacna al declarar no ha lugar formalizar investigación en contra de Juan Crisóstomo Chávez Machaca por el delito contra el patrimonio en la modalidad de estafa -estelionato en agravio de Manuel Chambilla Tarqui-, disponiendo el archivo definitivo de los actuados, y que luego de ser elevada con recurso de queja ante la Segunda Fiscalía Superior Penal de Tacna, esta resolvió declarar infundado dicho recurso mediante la Disposición número 02-2008 del dos de diciembre de dos mil ocho.-----

3. Puntos controvertidos

Mediante resolución de página doscientos cuarenta y cinco, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:-----

- 3.1.** Determinar si procede declarar la nulidad de la Escritura Pública de Compraventa otorgada por Juan Crisóstomo Chávez Machaca a favor de Marisela Romero Ñaupá sobre el lote terreno ubicado en Alfonso Ugarte I Etapa, Manzana F-4, Lote 35 del distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, de la provincia y región de Tacna, inscrito en la Partida número P20029583, por la causal de fin ilícito.-----
- 3.2.** Determinar si como consecuencia del primer punto corresponde cancelar el Asiento 00005 recaído en la Partida número P20029583.-----
- 3.3.** Determinar si corresponde declarar la nulidad del Contrato Privado de Transferencia de Lote de Terreno y el documento que lo contiene, celebrado el trece de setiembre de dos mil cinco, otorgado por Juan Crisóstomo Chávez Machaca a favor de Marisela Romero Ñaupá sobre el lote en litigio.-----

4. Sentencia de primera instancia



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Mediante sentencia de primera instancia de fecha nueve de setiembre de dos mil dieciséis, el Cuarto Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tacna, declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico y en forma accesoria de cancelación de asiento registral e indemnización de daños y perjuicios presentada por Manuel Chambilla Tarqui en contra de Juan Crisóstomo Chávez Machaca y Marisela Romero Ñaupá. Los argumentos de la sentencia son los que siguen:-----

- Está acreditado que el demandado Juan Crisóstomo Chávez Machaca, celebró un Contrato Privado de Transferencia de Lote de Terreno a favor de la codemandada Marisela Romero Ñaupá, transfiriendo el bien para que en su representación cumpla con efectuar todos los pagos o cuotas pendientes hasta su total cancelación a fin de que posteriormente se formalizara la correspondiente escritura de dominio.-----
- No se determina que el fin común de las partes sea ilícito, más aún cuando no está acreditado que Marisela Romero Ñaupá haya actuado de mala fe, por lo que no se configura la nulidad respecto a este instrumento; además, se tiene que al cumplirse los pagos pendientes con Banvip, entidad que ostentaba el derecho de propiedad, recién se viabiliza la transferencia de propiedad, razón por la cual a Juan Crisóstomo Chávez Machaca, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante Cofopri) le expide vía saneamiento el título de propiedad (acto jurídico del cual el demandante no cuestiona su nulidad).-----
- Teniendo en cuenta lo expuesto, el demandado citado formaliza la Escritura Pública de Compraventa a favor de Marisela Romero Ñaupá el diecisiete de julio de dos mil siete, no desprendiéndose tampoco la configuración de causal de nulidad por fin ilícito, teniendo en consideración que el comportamiento realizado por la demandada Marisela Romero Ñaupá ha sido con la certeza que su codemandado Juan Crisóstomo Chávez



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Machaca, no había suscrito el Contrato Privado de Transferencia de Lote de Terreno del año mil novecientos noventa a favor del demandante Manuel Chambilla Tarqui.-----

- No se encuentra acreditado que la codemandada Marisela Romero Ñaupa haya actuado de mala fe, es más, se tiene que su codemandado le expidió una declaración jurada en donde este negaba haber realizado el Contrato Privado de Transferencia de Lote de Terreno a favor de Manuel Chambilla Tarqui, y que cuando en efecto esta entra en posesión el inmueble, se encontraba completamente deshabitado, pues incluso la sentencia de vista emitida en el proceso de interdicto de recobrar concluyó, en su motivación, que la posesión previa del actor no resulta creíble.-----

5. Recurso de apelación

Mediante escrito de la página quinientos sesenta y cinco, el demandante Manuel Chambilla Tarqui interpuso recurso de apelación señalando:-----

- Que el recurrente ha presentado un Contrato de Transferencia de Lote de Terreno de fecha veinticuatro de enero de mil novecientos noventa, que contiene la certificación de firmas en la misma fecha, realizado por Notario Público; según este instrumento, Juan Chávez Machaca transfiere a Manuel Chambilla Tarqui el lote de terreno ubicado en la Agrupación Alfonso Ugarte Lote 35 de la Manzana F-4 de la Habilitación Urbana.-----
- La autenticidad de la firma de Juan Chávez Machaca se encuentra corroborada por el Informe Pericial de Grafotecnia de fecha veintinueve de diciembre de dos mil cinco y por el Informe Pericial de Grafotecnia de fecha veintiuno de setiembre de dos mil siete, lo cual permite inferir que proceden de un mismo puño gráfico.-----



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- Ahora bien, frente a los instrumentos en cuestión, doctrinariamente se justifica que el comprador no pueda transferir a un tercero la propiedad del bien, desde que no la tiene aún, en cambio no es objetable que el comprador transfiera sus derechos sobre el bien que son, sustancialmente, el de uso del bien y el de adquirir la propiedad del mismo cuando se termine de pagar el precio, para este último efecto será necesario realizar la correspondiente cesión de derechos. En ese orden de ideas, tenía un derecho expectatio para sanear o perfeccionar la transferencia de la propiedad materia del presente litigio.-----

6. Sentencia de vista

El veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tacna expide la sentencia de vista obrante en la página seiscientos veinte, confirmando la sentencia de primera instancia en todos sus extremos:-----

La Sala Superior señala:-----

- El demandante indica que el acto jurídico que es materia de nulidad contiene un **fin ilícito**; al respecto es de indicarse, que el acto jurídico celebrado ha sido una compraventa de un bien inmueble determinado, de propiedad del vendedor Juan Crisóstomo Chávez Machaca (en ese entonces), y ha sido adquirido por Marisela Romero Ñaupá, siguiendo el trámite de ley, elevándose a escritura pública e inscribiéndose la misma, lo cual no evidencia un fin ilícito contrario a la ley, puesto que el acto jurídico materializado se celebró con arreglo a derecho, no existiendo un tercero perjudicado, hecho que no hace más que verificar la correcta celebración del contrato de compraventa. Además, la facultad del propietario en ese entonces de enajenar su bien inmueble no constituye una contravención al



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

orden público y las buenas costumbres, aspecto que también debe desestimarse.-----

- El codemandado Juan Crisóstomo Chávez Machaca al momento de celebrar el Contrato de Transferencia de Lote de Terreno con el demandante, **no ostentaba el derecho de propiedad del bien inmueble materia de litigio**, conforme se puede advertir del Contrato de Compraventa a Plazos de Lote Básico emitido por Enace a través de Banvip donde se estipula claramente la reserva de propiedad sobre el bien submateria hasta que el demandado cancelara el precio total del predio, y solo así adquiriría automáticamente el derecho de propiedad, el cual se produjo el día **diecinueve de junio de dos mil siete** cuando Cofopri le otorga a Juan Crisóstomo Chávez Machaca el Título de Saneamiento de Propiedad del inmueble materia de litigio.-----
- Por tanto, siendo evidente la infundabilidad de la pretensión del demandante con respecto a la pretensión principal, las demás pretensiones accesorias siguen la suerte de la principal; en consecuencia, al haberse desestimado la pretensión principal de nulidad de acto jurídico corresponde desestimar esta pretensión accesorio de nulidad y cancelación de asientos registrales.-----

III. RECURSO DE CASACIÓN

El veintinueve de marzo de dos mil diecisiete, el demandante Manuel Chambilla Tarqui ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho por las siguientes infracciones: **infracción normativa de derecho material de los artículos 70 de la Constitución Política del Perú y 923 del Código Civil; y, excepcionalmente por la causal de infracción normativa de derecho procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.**-----



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si el acto jurídico cuya nulidad se deduce es nulo por haber sido celebrado con fin ilícito.-----

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO. Motivación de las resoluciones judiciales

En múltiples sentencias¹ 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 misma² (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el Juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, **interna** y externa. La primera consiste en verificar que: “*el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido*” sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas³, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n)

¹ 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, C AS. N° 248-2017 Lima, CAS. N° 295-2017 Moquegua.

² IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá, 2014, pág. 15. ALISTE SANTOS, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, págs. 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, pág. 195.

³ ATIENZA, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera⁴. En esa perspectiva, la justificación externa exige⁵: **(i)** que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; **(ii)** que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y, **(iii)** que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.-----

SEGUNDO. Justificación interna

En cuanto a la justificación interna se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente:-----

1. Como **premisa normativa**, la sentencia ha considerado el artículo 219 inciso 4 del Código Civil, referente a la causal de nulidad de acto jurídico por fin ilícito.-----
2. Como **premisa fáctica**, la Sala Superior ha señalado que el codemandado Juan Crisóstomo Chávez Machaca al momento de celebrar el Contrato de Transferencia de Lote de Terreno con el demandante, no ostentaba el derecho de propiedad del bien inmueble materia de litigio, conforme se puede advertir del Contrato de Compraventa a Plazos de Lote Básico emitido por Enace a través de Banvip donde se estipula la reserva de propiedad sobre el bien hasta que el demandado cancelara el precio total del predio.-----
3. Como **conclusión**, la sentencia considera que el acto jurídico materia del proceso ha seguido el trámite de ley, en tanto el codemandado Juan Crisóstomo Chávez Machaca transfirió el bien inmueble cuando ya era

⁴ MORESO, Juan José y VILAJOSANA, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, pág. 184.

⁵ IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. Ob. cit., pág. 26.



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

propietario, elevándose la escritura pública e inscribiéndose la misma, por lo que no se evidencia un fin ilícito contrario a ley, no existiendo un tercero perjudicado.-----

En ese sentido se advierte que la conclusión a la que arriba es congruente formalmente con las premisas establecidas, por lo que existe adecuada justificación interna en la sentencia impugnada.-----

TERCERO. Justificación externa

En lo que concierne a la justificación externa, este Tribunal Supremo estima que tal justificación no es lo suficientemente precisa; sin embargo, no anulará la sentencia, en tanto la decisión se ajusta a derecho, procediendo a modificar la motivación, conforme lo prescribe el artículo 397 del Código Procesal Civil.-----

CUARTO. Sobre la titularidad del bien transferido

De los actuados se observa:-----

- El Banco de Vivienda del Perú – Banvip representado por la Empresa Nacional de Edificaciones – Enace, y Juan Crisóstomo Chávez Machaca celebraron el tres de mayo de mil novecientos ochenta y nueve un Contrato de Compraventa a Plazos de Lote Básico; conforme a la cláusula quinta del referido contrato, Banvip se reservaba la propiedad hasta la cancelación del pago.-----
- Juan Crisóstomo Chávez Machaca transfiere a favor del demandante la propiedad en litigio con fecha veinticuatro de enero de mil novecientos noventa.-----



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- El trece de setiembre de dos mil cinco, Juan Crisóstomo Chávez Machaca entrega en calidad de transferencia el inmueble materia del proceso en favor de Marisela Romero Ñaupa. Asimismo, le entrega poder para que en su representación cumpla con efectuar todos los pagos o cuotas pendientes hasta su total cancelación, a efectos de formalizarse posteriormente la escritura pública traslativa de dominio.-----
- El diecinueve de junio de dos mil siete, se entrega el título de propiedad a favor de Juan Crisóstomo Chávez Machaca.-----
- El diecisiete de julio de dos mil siete, Juan Crisóstomo Chávez Machaca transfiere a favor de Marisela Romero Ñaupa el inmueble urbano en referencia. La venta ha sido inscrita.-----
- En el mes de setiembre de dos mil cinco, se generan los conflictos entre la codemandada Marisela Romero Ñaupa y el demandante Manuel Chambilla Tarqui respecto a la posesión del referido bien. Se denunció penalmente a la demandada por delito de usurpación y robo, y a Juan Crisóstomo Chávez Machaca por delito de estelionato. Por otra parte, el demandante interpuso un proceso de interdicto de recobrar en contra de la demandada Marisela Romero Ñaupa y otro, y proceso de otorgamiento de escritura pública en contra de Juan Crisóstomo Chávez Machaca. Ninguna de las denuncias penales y procesos civiles han tenido resultados favorables para el demandante.-----

QUINTO. El contrato con reserva de propiedad

1. Así las cosas, se tiene que Juan Crisóstomo Chávez Machaca adquirió el bien en litigio en un contrato con reserva de propiedad. Como se sabe, por este negocio jurídico el transferente conserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o parte determinada de él, conforme lo



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

prescribe el artículo 1583 del Código Civil; por consiguiente, el efecto traslativo del contrato se supedita al cumplimiento de dicho pago.-----

2. Ello supone que cuando Juan Crisóstomo Chávez Machaca transfirió el bien a favor del demandante (el veinticuatro de enero de mil novecientos noventa), aún no era propietario del mismo, y siendo que el bien estaba inscrito a favor de otra entidad, ambas partes sabían que se trataba de bien ajeno (dada la presunción de conocimiento de las inscripciones registrales que enuncia el artículo 2012 del Código Civil). En esa perspectiva, el contrato aludido era en realidad un contrato sobre bien ajeno⁶.-----

SEXTO. La venta de bien ajeno

1. ¿Puede transferirse un bien ajeno? Sin duda, dado que nuestro ordenamiento legal lo regula expresamente en el artículo 1537 del Código Civil.-----
2. Sin embargo, tal como ha reparado Manuel de la Puente y Lavalle⁷, la venta de bien ajeno propiamente no es una transferencia, sino una promesa de venta. Es por ello que el artículo 1537 del Código Civil indica que cuando ambas partes saben que el bien es ajeno (y como reiteramos ello ocurre aquí, en principio para el transferente porque conocía de los términos contractuales con Enace y, luego, para el adquirente, dada la inscripción registral), rige lo dispuesto en los artículos 1470 a 1472 del Código Civil que regula la promesa de obligación.-----
3. Siendo una promesa de obligación el mecanismo ante el incumplimiento de esta es la indemnización, conforme lo dispone el artículo 1470 del Código Civil y si bien el numeral siguiente del referido cuerpo legal establece que la

⁶ Así, por lo demás, lo ha expuesto el demandante en su escrito de apelación.

⁷ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. "Exposición de motivos y comentarios. Compraventa". En: Código Civil. Exposición de motivos y comentarios. Parte III, tomo VI. Compiladora: Delia Revoredo. Lima: Studium, 1985, pág. 209.



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

indemnización tiene carácter de prestación sustitutoria, ello se debe a que la prestación que se podría denominar principal es la de solicitar que opere la transferencia respectiva.-----

4. Ahora bien, el artículo 1538 del Código Civil prescribe que en caso el promitente adquiera el bien se encuentra obligado a la transferencia, dispositivo que ha originado que en sede nacional se sostenga, desde la similitud del precepto con el artículo 1478 del Código Civil italiano y la consensualidad en la transferencia del bien inmueble⁸, que habría una conversión legal y operaría de inmediato la transferencia.-----
5. Entonces, o no operó la transferencia (con lo que el derecho de la demandada está incólume), o si operó lo que ha existido es una doble venta: la realizada por Juan Crisóstomo Chávez Machaca a favor de Manuel Chambilla Tarqui y, luego, a Marisela Romero Ñaupá. Sin embargo, la doble venta no genera por sí misma la nulidad del acto jurídico, desde que para que este opere tendría que acreditarse la existencia de un vicio estructural en el negocio jurídico que se denuncia, por lo que corresponde realizar el análisis del caso en concreto.-----

SÉTIMO. Sobre el fin ilícito

1. Aunque se ha dicho que el fin del acto jurídico está constituido por *“la función económica social del acto de la voluntad”*⁹, hoy -ha sostenido Roppo- se concibe la causa como una de naturaleza concreta: *“no como razón que abstractamente justifica todo contrato perteneciente al tipo del contrato examinado (intercambio de cosa y precio, si se trata de venta); sino como razón que concretamente justifica el particular contrato examinado, a la luz de las especificidades relevantes que lo caracterizan (el intercambio entre la*

⁸ BARCHI VELAUCHAGA, Luciano. Algunas consideraciones sobre la venta de bien ajeno a partir de la jurisprudencia. http://www.derecho.usmp.edu.pe/itaest2011/Articulos_estudiantiles/06-2011_Algunas_consideraciones_sobre_la_compraventa.pdf

⁹ GALGANO, Francesco. El negocio jurídico. Tirant lo Blanch, Valencia, 1992. pág. 106.



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*cosa y el precio, en el particular contexto de circunstancias, finalidades e intereses en los cuales tales partes lo han programado)*¹⁰.....

2. Así, corresponde examinar el camino negocial, esto es, lo que las partes quisieron con el contrato de fecha trece de setiembre de dos mil cinco. Tal tránsito fue el siguiente:.....
- a. Las tratativas negociales que derivaron en la Carta Poder entregada a favor de la demandada Marisela Romero Ñaupá para que realice las gestiones ante Enace (página cincuenta y tres).-----
 - b. La existencia de un bien desocupado, conforme aparece en el Acta de Constatación de página cincuenta y cuatro.-----
 - c. La transferencia realizada luego del saneamiento de la propiedad, conforme se observa en la página treinta (saneamiento) y en la página treinta y uno (transferencia).-----
 - d. La evidencia del pago respectivo, elemento no cuestionado y del que se deja constancia en la escritura pública (página treinta y dos).-----
 - e. La existencia de dato registral que tenía como propietario a una persona distinta a la del demandante (página cuatro), quien además no se encontraba ocupando el bien, debiendo señalarse que en el título de saneamiento se hace referencia al antecedente de dominio inscrito en la Partida Registral número P20028898 (página treinta y seis).-----
 - f. La ocupación del bien por parte de la demandada luego de la transferencia realizada, tal como se verifica del Acta de Constatación de página cincuenta y cuatro.-----

¹⁰ ROPPO, Vincenzo. El contrato. Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2009, págs. 343-344.



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

**CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

3. Los hechos aquí enumerados son circunstancias específicas que la demandada adquirió el bien, que no tenía por qué conocer de la transferencia anterior, y que no solo los datos del registro sino además los documentos y los signos de reconocibilidad posesorios indicaban que su inmediato transferente iba a ser (y luego lo fue) el propietario del bien que adquirió.-----
4. Nada hay, por consiguiente, que haga presumir la existencia de fin ilícito en el acto jurídico cuya nulidad se deduce, más aún si se advierte que el demandante fue vencido en los siguientes procesos: **(i)** interdicto e indemnización por no acreditarse la posesión ni el despojo (página trescientos cuarenta y tres del expediente acompañado); **(ii)** denuncia por usurpación y robo, al no haberse probado la posesión el siete de enero de dos mil nueve, se archiva la denuncia (página cincuenta y dos); **(iii)** demanda de nulidad de acto jurídico, se archiva al no haber asistido a la audiencia de pruebas (página trescientos ochenta y ocho y trescientos noventa y ocho del expediente acompañado); y, **(iv)** obligación de hacer a fin de que se otorgue escritura pública, se declaró el abandono del proceso (página trescientos dieciséis del expediente acompañado), lo que abona a la idea que la demandada Marisela Romero Ñaupá desarrolló su comportamiento públicamente, con la intención de adquirir un inmueble que no estaba siendo poseído por el demandante y dentro de un patrón contractual que tuvo en cuenta los antecedentes registrales, el contrato con reserva de propiedad y la necesidad de formalización de su acto jurídico.-----

OCTAVO. Conclusión

Tampoco se vulnera lo prescrito en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado y el artículo 923 del Código Civil, desde que dichas normas hacen alusión al derecho de propiedad, no siendo esta la naturaleza del asunto que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2283-2017
TACNA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

se ventila, sino la validez del contrato de fecha trece de setiembre de dos mil cinco.-----

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos, y aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Manuel Chambilla Tarqui** (página seiscientos treinta y cinco); en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete (página seiscientos veinte); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Manuel Chambilla Tarqui contra Juan Crisóstomo Chávez Machaca y otra, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros; y *los devolvieron*. Interviene la Señora Jueza Suprema Arriola Espino por licencia de la Señora Jueza Suprema Cabello Matamala. **Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.-**

S.S.

ROMERO DÍAZ

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

ARRIOLA ESPINO

LÉVANO VERGARA

Ymbs / Dro / Csc