



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

**CASACIÓN 1394-2015
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Sumilla: La sentencia de vista no adolece de vicio alguno que amerite su nulidad, pues se ha dejado plenamente acreditado que el actuar del recurrente deviene en ilícito por cuanto del escrito de oposición como del recurso de apelación –los cuales constituyen declaraciones asimiladas- éste tendría conocimiento del proceso de Obligación de Dar Suma de Dinero, en el cual el Juez de la causa adjudicó el inmueble a la actora con fecha anterior a la adquisición del bien, por su parte.

Lima, veinte de julio
de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil trescientos noventa y cuatro - dos mil quince, en audiencia del día de la fecha y producida la votación conforme a ley, emite la siguiente sentencia. -----

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fojas ochocientos sesenta y uno interpuesto por Marcial Adrian Rojas Peña contra la sentencia de vista de fojas ochocientos treinta y seis, de fecha ocho de setiembre de dos mil catorce, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, la misma que ha confirmado la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, en consecuencia nulo el acto jurídico contenido en el contrato de compraventa celebrado con fecha diecinueve de abril de dos mil uno. -----

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante Resolución de fecha siete de julio de dos mil quince, declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa material de los**



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

**CASACIÓN 1394-2015
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

artículos 140 y 2014 del Código Civil; sostiene que no se ha aplicado ni valorado correctamente el Principio de la Buena Fe del comprador y tampoco se ha tomado en cuenta la validez de la adquisición. El recurrente es un tercero adquirente de buena fe y además el acto jurídico está revestido de toda licitud y no es contrario a las normas de orden público, tampoco se ha tomado en cuenta el accionar del codemandado, quien adquirió el inmueble de los copropietarios, actos que importan el ejercicio de propiedad exclusiva sobre el inmueble donde aparecen los derechos inscritos a favor de los codemandados; **b) Infracción normativa material por aplicación indebida de los artículos V del Título Preliminar y 219 incisos 4 y 8 del Código Civil;** la parte recurrente sostiene que se ha transgredido su derecho al haberse concluido que el recurrente adquirió el inmueble de buena fe y en forma válida, de sus cuatro copropietarios, quienes transfirieron de buena fe y en forma legítima y conforme al orden público y las buenas costumbres, razón por la cual se puede señalar que dichos principios han sido mal aplicados, así como los de propiedad y registral; por ello la sentencia no abarca el real conflicto de intereses planteado, el mismo que da origen a la sentencia sesgada y que no contrasta la realidad de los hechos suscitados; y **c) Infracción normativa procesal de los artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, 122 segundo párrafo del Código Procesal Civil;** la parte recurrente sostiene que se ha afectado el Debido Proceso, por cuanto la sentencia recurrida adolece de una debida motivación, siendo renuente a lo previsto en las Casaciones números 4534-2010 y 1156-2013; toda vez que en ningún momento se ha pronunciado sobre la buena fe del demandado establecida en el proceso de Mejor Derecho de Propiedad , cuya sentencia se encuentra firme. -----

III. CONSIDERANDO.

PRIMERO.- Corresponde precisar que por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso”; pues, éste ha de sustentarse en las causales previamente señaladas en la ley; es decir, puede interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento



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

**CASACIÓN 1394-2015
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de la forma; considerándose como motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo, de leyes que debieron aplicarse al caso así como la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia; mientras que los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a las infracciones en el procedimiento; en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que ésta puede darse en la forma o en el fondo y habiéndose declarado procedente la denuncia casatoria por causal material, corresponde hacer un análisis a fin de determinar si las mismas han sido debidamente interpretadas y aplicadas. -----

SEGUNDO.- Incursionando en la denuncia procesal, la parte recurrente sostiene que se afecta el Debido Proceso, específicamente la Motivación de las Resoluciones Judiciales, por cuanto los órganos de mérito se han alejado de las disposiciones establecidas en las Casaciones signadas con los números 4534-2010 y 1156-2011, ya que han omitido pronunciarse sobre la buena fe del demandado, establecida en el proceso sobre Mejor Derecho de Propiedad; por lo que le corresponde a este Tribunal Supremo verificar si la decisión adoptada por la Sala de mérito fue expedida respetando lo dispuesto por el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil concordante con la norma contenida en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial *que estatuyen que los Magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad, respetando los Principios de Jerarquía de las Normas y de Congruencia.* -----

TERCERO.- Sobre el particular es del caso anotar que el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, establece que el Debido Proceso asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo, facultándola a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un Juez responsable competente; constituyendo la Motivación de las Resoluciones Judiciales una Garantía Constitucional que asegura la publicidad de las razones que los Jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias; resguardando a los particulares y a la colectividad de las



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

**CASACIÓN 1394-2015
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

decisiones arbitrarias de quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decidir causas a capricho. -----

CUARTO.- Esta Sala Suprema, mediante ejecutorias expedidas con fecha doce de diciembre de dos mil once y doce de diciembre de dos mil trece, anuló en dos oportunidades el fallo adoptado por la Sala Superior, disponiendo se emita nuevo pronunciamiento respecto a la buena fe del comprador, así como a los efectos jurídicos de las resoluciones emitidas en el proceso sobre Mejor Derecho de Propiedad; por cuanto en éste último se dejó abierta la posibilidad de que en otro proceso se pueda ventilar un pronunciamiento respecto a la mala fe del demandado. -----

QUINTO.- Atendiendo a lo indicado en el considerando precedente, esta Sala Suprema concluye que de la revisión de autos así como del análisis de la resolución cuestionada, no se advierte la presencia de vicio alguno para nulificar la decisión adoptada por la Sala Superior, pues está siguiendo los lineamientos dados por este Órgano Supremo, ha confirmado la decisión adoptada por el Juez de la causa, al considerar que la buena fe del impugnante se desvirtuó por el hecho de que el mismo puso en evidencia su conocimiento sobre la transferencia de la propiedad que el Juez de Paz Letrado otorgó a favor de la actora, cuando se opuso a la orden de lanzamiento del bien *sublitis* e indicando ser el poseedor y propietario del bien desde mil novecientos noventa y siete; hecho que también se corrobora con las publicaciones realizadas en el inmueble y en el Diario Oficial “El Peruano”; estableciendo con ello *contrario sensu*, su mala fe; acto que no fue desvirtuado por el recurrente a través de los mecanismos que nuestro ordenamiento legal prevé; consecuentemente el recurso de casación debe ser declarado infundado en cuanto a este extremo se refiere. -----

SEXTO.-Habiéndose desestimado las denuncias procesales, corresponde proceder con el análisis de las denuncias de las infracciones de orden material, contenidas en los artículos V del Título Preliminar, 219 incisos 3 y 4, 140 y 2014 del Código Civil, a fin de establecer si el razonamiento efectuado por la Sala Superior se encuentra arreglado a ley. -----



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

**CASACIÓN 1394-2015
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SÉTIMO.- Siendo así, y previamente a resolverse la denuncia acotada, corresponde indicar que no debe perderse de vista que nuestro ordenamiento legal exige que las normas invocadas deben demostrar la incidencia directa que sus alegaciones tienen sobre las decisiones adoptadas, para cuyo fin las mismas no deben estar referidas a situaciones de hecho, por cuanto las mismas ya fueron materia de análisis y pronunciamiento en sede superior, debiendo tener en cuenta más bien que la finalidad que se persigue con tales cuestionamientos es rebatir el razonamiento efectuado, ya sea por la interpretación o aplicación indebida o inaplicación de una norma; y en caso de no cumplirse con dichos lineamientos el recurso debe ser desestimado, en razón a que esta Sede Casatoria no está facultada para suplir las deficiencias que las partes tuvieron al momento de interponer el recurso de casación. -----

OCTAVO.- Como sustento de su pretensión casatoria, la parte recurrente alega que se han transgredido las normas acotadas al no haberse valorado correctamente el Principio de la Buena Fe del comprador, como tampoco se ha tomado en cuenta la validez de la adquisición del bien; toda vez que el acto jurídico está revestido de licitud y no es contrario a las normas de orden público. -----

NOVENO.- Atendiendo a lo indicado en el considerando precedente, resulta pertinente hacer las siguientes precisiones, *primero:* Si bien se alega la transgresión de los preceptos normativos materiales, consideramos que las alegaciones que se hagan sobre las mismas deben estar orientadas a que se verifique si tales preceptos legales o la conformación y concurrencia de sus elementos constitutivos han sido debidamente interpretados y aplicados por las instancias superiores, lo cual no se da en el caso de autos; toda vez que las afirmaciones que sirven de sustento al recurso de casación están referidas a situaciones de hecho, como es el caso cuando refiere que no se valoró debidamente el Principio de la Buena Fe del comprador, ni mucho menos se tomó en cuenta la validez de la adquisición, ni el accionar del impugnante quien adquirió el inmueble de sus anteriores propietarios, aspectos de los cuales se evidencia la intención de que se ampare su recurso a través de una



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

**CASACIÓN 1394-2015
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

revaloración de los medios probatorios; lo cual no es viable en sede casatoria por contravenir los fines del recurso; *segundo*: Teniendo en cuenta lo indicado, esta Sala Suprema concluye que la decisión adoptada por la Sala Superior se encuentra arreglada a ley, al haber dejado acreditado en autos que la buena fe –alegada por el recurrente- al momento de adquirir el inmueble *sublitis* se ha desvanecido, toda vez que de las declaraciones asimiladas-consistentes en las versiones expuestas en el escrito de oposición y el recurso de apelación- se tiene que éste conocía del proceso sobre obligación de dar suma de dinero, decisión que encuentra mayor refuerzo al sostener que también el impugnante tendría conocimiento de dicho acto con las publicaciones ordenadas en el proceso de ejecución forzada. Asimismo, la Sala Superior en aplicación del Principio de *lura Novit Curia*, - *lo cual es correcto*- determinó que resulta también aplicable al caso concreto los alcances regulados por el artículo 219 inciso 5 del Código Civil; toda vez que habiendo pasado la titularidad del bien a favor de la actora con fecha anterior, éste no podía ser dispuesto por quienes ya no eran propietarios, ni ser adquiridos por el comprador quien conocía de dicha situación; consecuentemente el recurso de casación debe ser declarado infundado. -----

IV. DECISIÓN

Por los fundamentos expuestos y en aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas ochocientos sesenta y uno interpuesto por Marcial Adrian Rojas Peña; **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas ochocientos treinta y seis, de fecha ocho de setiembre de dos mil catorce, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte que confirma la apelada que declaró fundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Eudomilia Soto Alvarado con Marcial Adrian Rojas Peña y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico, y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez



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

**CASACIÓN 1394-2015
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Supremo Señor De La Barra Barrera por licencia de la Jueza Suprema Señora Cabello Matamala. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-
S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA