

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1047 - 2017

LIMA

Nulidad de Acto Jurídico



Por el acto jurídico simulado se aparenta celebrar un acto jurídico que en realidad no se quiere.

Lima, veinte de marzo de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número mil cuarenta y siete - dos mil diecisiete, con su acompañado, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso, el demandado **Jonathan Luis Cóndor Ramos** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante en la página cuatrocientos noventa y dos, contra la sentencia de vista de fecha once de octubre dos mil dieciséis (página cuatrocientos cincuenta), que confirma la sentencia de primera instancia de fecha diez de marzo de dos mil dieciséis (página trescientos cincuenta y dos), que declaró fundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico por causal de simulación absoluta y la de su respectiva inscripción registral, en los seguidos por Jorge Luis Calagua Vera.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha veintiuno de junio de dos mil trece, Jorge Luis Calagua Vera interpuso demanda de nulidad de acto jurídico del contrato de compraventa del inmueble sito en el sub-lote 116-B Manzana 3, Avenida

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA



SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1047 - 2017

LIMA

Nulidad de Acto Jurídico

Juan Luna Pizarro, Urbanización Tejada Alta, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, celebrado con fecha dieciocho de enero de dos mil once entre Gustavo Roberto Morales Paiva como vendedor y Jonathan Luís Córdor Ramos como comprador y accesoriamente para que se declare la nulidad de la inscripción registral en la Partida Electrónica N° 12580563 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; bajo los siguientes argumentos:

- Con fecha nueve de marzo de dos mil once obtuvo una sentencia favorable en un proceso sobre otorgamiento de escritura pública, interpuesto contra la persona de Gustavo Roberto Morales Paiva y otros, en consecuencia, se les ordenó otorgar la escritura pública respecto de la sección B del inmueble signado como lote 116, Manzana 3, que corre inscrito en el tomo 167 a fojas 203 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, sin embargo, cuando solicitó la inscripción de la escritura pública de compraventa a su favor ante los Registros Públicos se dio con la sorpresa de que no se podía inscribir, ya que existía inscrita una compraventa celebrada entre los dos demandados sobre el mencionado inmueble.
- Que el veinte de octubre de mil novecientos setenta y siete celebró un contrato de promesa de compraventa de un área de 39.78 m² que se encuentra signado como sub lote 116-B Manzana 3, ubicado en la Avenida Juan Luna Pizarro N° 708, Urbanización Tejada Alta, distrito de Barranco, inscrito en la Partida Electrónica N° 12580563 el que fue pagado al vendedor al contado al momento de la firma del contrato y que no obstante habersele dictado sentencia a su favor los emplazados en forma ilícita y de mala fe han celebrado un contrato de compraventa con fecha diecisiete de diciembre de dos mil diez mediante documento privado, el mismo que fue elevado a escritura pública con fecha veinte de enero de dos mil once ante



la Notaria Pública Ramírez Carranza, siendo que el precio pactado en dicho contrato fue de S/. 8,000.00 el mismo que nunca fue pagado, puesto que el comprador era una persona de veintidós años de edad que no tenía capacidad económica alguna para poder adquirirlo por lo que considera que no existió intención alguna de efectuarse el pago, pensando más bien que la persona del comprador es un testaferro del propio vendedor quien ante la proximidad de la ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública que le inició decidió simular la referida venta.

2. Contestación y declaración de rebeldía

Mediante escrito de fecha dieciséis de agosto de dos mil trece (página ciento nueve), el demandado Jonathan Luís Córdor Ramos se apersona y absuelve la demanda, indicando:

- Que las conversaciones y condiciones de compraventa y cancelación del inmueble lo ejecutaron sus padres: Luis Córdor Ramos y Graciela Ana Ramos Ramos; antes de efectuar la minuta de compraventa, se verificó con la copia literal otorgada por los Registros Públicos de Lima, que dicho inmueble estaba saneado completamente y que el titular exclusivo era el vendedor; es en tal momento que sus padres decidieron que el inmueble se inscriba a su nombre como comprador, siendo sus progenitores quienes cancelaron el precio pactado y asumieron todos los gastos ante la notaría pública. Añade que el contrato fue elevado a Escritura Pública el veinte de enero de dos mil once ante la Notaria de Lima del Dr. Alejandro Ramírez Carranza, la misma que obra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Asiento C00002, registrada en la Partida Electrónica N°12580563.



Nulidad de Acto Jurídico

- Que la compraventa de la referencia es un acto jurídico pleno, válido en todos sus extremos, conforme consta de sus cláusulas y demás insertos, no habiendo ninguna de las partes contratantes, desde su celebración a la actualidad, hecho o formulado cuestionamiento alguno a su contenido.
- La compraventa a su favor ha sido celebrada a título oneroso y con buena fe.

Mediante escrito de fecha veinte de agosto de dos mil trece (página ciento veinticinco) el codemandado Gustavo Roberto Morales Paiva contesta la demanda indicando:

- El petitorio no es concreto y claro, por tanto, la demanda debe declararse improcedente.
- Que no ha celebrado contrato alguno con el demandante, mucho menos ha recibido dinero por ningún concepto.
- Que, de otro lado, la supuesta legalización de firmas se realizó en el año mil novecientos ochenta, sin estar acompañada por su firma y huella digital, por tanto, es falsa.
- Que, por razones profesionales, el año mil novecientos ochenta se encontraba en Huancayo y no en Lima, por lo que desconoce dicha legalización, nunca fue a notaría alguna, mucho menos a la Notaría Reátegui a legalizar las firmas que falsamente se imputan.
- Que no tiene obligación alguna de formalizar una compraventa mucho menos sustentada en documento con su firma falsa.
- Que el contrato de fecha veinte de octubre de mil novecientos setenta y siete, contiene obligaciones que prescribían el veinte de octubre de mil novecientos ochenta y siete, por tal no se le puede exigir el cumplimiento del mismo.



- Debe tenerse presente que el actor alega la existencia de un contrato preparatorio, es decir, una promesa de venta, por tanto, no es un contrato definitivo.

3. Puntos Controvertidos

Mediante Resolución N° 08 de fecha primero de octubre de dos mil trece, (página ciento cincuenta y nueve), se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- Determinar si procede declarar la nulidad del contrato de compraventa celebrado con fecha dieciocho de enero de dos mil once, entre Gustavo Roberto Morales Paiva en su condición de vendedor y Jonathan Luis Cándor Ramos en su condición de comprador, del inmueble ubicado en el sub lote 116-B Mz. 3 de la Av. Juan Luna Pizarro, Urbanización Tejada Alta, distrito de Barranco, y que corre inscrito en la Partida Electrónica N° 12580563 de los Registros Públicos de Lima.
- Determinar si procede declarar la nulidad del asiento registral que figura en la Partida Electrónica N° 12580563 del Registro de la Propiedad inmueble de Lima, que publicita la compraventa del inmueble ubicado en el sub lote 116-B Mz. 3 de la Av. Juan Luna Pizarro, Urbanización Tejada Alta, distrito de Barranco.

4. Sentencia de primera instancia

En fecha diez de marzo de dos mil dieciséis, el Undécimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima dictó sentencia (página trescientos cincuenta y dos), y declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico y cancelación de asiento registral, bajo los siguientes fundamentos:



- El codemandado Jonathan Luís Córdor Ramos no ha acreditado el haber contado con solvencia económica para el pago del precio de venta, lo que lleva a la conclusión de que no se efectivizó el mismo.
- El codemandado Gustavo Roberto Morales Paiva vendió un inmueble que ya no era suyo, puesto que lo transfirió el veinte de octubre de mil novecientos setenta y siete, siendo su intención perjudicar al legítimo propietario; sin embargo, no se ha probado que Jonathan Luis Córdor Ramos tuviera conocimiento del proceso judicial que se venía siguiendo ni que el bien ya había sido transferido.
- Si bien no existió fin ilícito, se ha acreditado que el demandado Jonathan Luis Córdor Ramos no contaba con solvencia económica para adquirir el bien ni ha acreditado los pagos, por lo que el acto jurídico sería simulado.

5. Recurso de apelación

Mediante escrito de página trescientos sesenta y ocho, el demandado Gustavo Roberto Morales Paiva apeló la citada sentencia de primera instancia, bajo los siguientes argumentos:

- Que el demandante señaló como pretensión la nulidad del acto jurídico por las causales de fin ilícito y de simulación absoluta de forma conjunta, por lo que al haberse desestimado una de esas causales debió declararse la improcedencia de la demandada.
- Señala que la sentencia es incongruente porque, por un lado, afirma que el precio de venta fue menor y, por otro, afirma que no se pagó.
- Arguye que el demandado nunca señaló tener solvencia económica porque el dinero con que se compró el bien fue de sus padres.



Mediante escrito de página trescientos ochenta, el demandado Jonathan Luis Córdor Ramos apeló la citada sentencia de primera instancia, bajo los siguientes argumentos:

- Manifiesta que él adquirió la propiedad de buena fe, a título oneroso y de quien estaba inscrito en el Registro como propietario; asimismo indica que el demandante no ejercía la posesión del bien que supuestamente adquirió en mil novecientos setenta y siete.
- Que al declarar fundada la demanda se vulnera la autonomía de la voluntad para contratar, pues desconoce que el demandado Morales Paiva manifestó su voluntad de vender y que él expreso su voluntad de comprar.
- Arguye que el precio de venta se pagó con anterioridad a la firma de la minuta en efectivo con el aporte de sus progenitores.

6. Sentencia de segunda instancia

En fecha once de octubre de dos mil dieciséis, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima expide la sentencia de vista (página cuatrocientos cincuenta), que confirma la sentencia de primera instancia en el extremo que resolvió declarar fundada la demanda de nulidad de acto jurídico por la causal de simulación absoluta y, en consecuencia, declara nulo el acto jurídico de compraventa contenido en la minuta y en la escritura pública de fecha veinte de enero del dos mil once celebrada entre Gustavo Roberto Morales Paiva, como vendedor y Jonathan Luis Córdor Ramos, como comprador, respecto al inmueble constituido por el Sub lote 116-B Manzana 3 del Jirón Juan Luna Pizarro, Urbanización Tejada Alta del distrito de Barranco y la de su correspondiente inscripción registral en el Asiento C00002 de la Partida Electrónica N° 12580563 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, bajo los siguientes fundamentos:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA



SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1047 - 2017

LIMA

Nulidad de Acto Jurídico

No se puede concluir que la parte demandada haya actuado con una conducta correcta, leal, honesta conforme lo requiere el artículo 2014 del Código Civil, puesto que es evidente que el codemandado conocía la inexactitud del registro al momento de solicitar la elevación a escritura pública de su minuta de contrato de compraventa, puesto que a la fecha de la elevación de la escritura pública (veinte de enero de dos mil once), el apelante conocía sobre la denuncia policial (treinta y uno de diciembre de dos mil diez) que corre en la página cuarenta y ocho, expedida por la Comisaria de Barranco, mediante el cual Jorge Luis Calagua Vera, pone en su conocimiento que era el propietario del inmueble en controversia (conforme también lo expresa el recurrente en su escrito de contestación de demanda), fecha en la cual el inmueble solo estaba construido con material rústico adobe y quincha.

III. RECURSO DE CASACIÓN

El demandado **Jonathan Luis Cóndor Ramos** interpone recurso de casación (página cuatrocientos noventa y dos) contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha siete de junio de dos mil diecisiete, por las siguientes causales: **i) infracción normativa de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil y del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, ii) infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil, y iii) infracción normativa del artículo 219 inciso 5 del Código Civil.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha motivado adecuadamente la sentencia de vista, si se ha

vulnerado la adecuada valoración y actuación de los medios probatorios y si el caso de autos se subsume en la causal de simulación absoluta.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Denuncia procesal

Conforme se advierte del recurso de casación, se ha declarado procedente por infracción de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil y del artículo 139.5 de la Constitución Política del Estado, en tanto, se asegura, que no se ha probado que el recurrente tenía conocimiento de compraventa anterior ni que tenía conocimiento del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública ni de la denuncia policial.

Segundo.- 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

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° 3931-20 15 Arequipa, CAS N° 248-2017 Lima, CAS N° 295-2017 Moquegua.

² 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.



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) 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.

Tercero.- Justificación interna

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

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

⁴ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, p. 184.

⁵ Igartua Salaverria, Juan. Ob. cit., p. 26.



1. Como **premisa normativa** la sentencia ha considerado: (i) que el acto jurídico es simulado; y (ii) que el artículo 2014 del Código Civil, referente al principio de buena fe pública registral, prescribe que la buena fe del tercero debe existir al momento de la adquisición efectuada a título oneroso hasta el momento de la inscripción registral.
2. Como **premisa fáctica** la Sala Superior ha señalado: (i) que habiéndose dispuesto que el codemandado Gustavo Morales Paiva otorgue escritura pública a favor de Jorge Luis Calagua Vera, aquel transfirió el bien a favor de Jonathan Luis Córdor Ramos por la suma de S/.8,000.00 sin constancia de pago alguno; y (ii) que el demandado recurrente conoció, a través de la denuncia policial de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diez, de la compraventa del demandante, de fecha anterior a la inscripción realizada ocurrida el veinte de enero de dos mil once.
3. Como **conclusión** la sentencia de vista considera que la venta es simulada y que no le asiste al recurrente el principio de buena fe pública registral.

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.

Cuarto.- Justificación externa

En lo que concierne a la justificación externa, ésta consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas⁶, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una

⁶ Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.



proposición verdadera⁷. En esa perspectiva, este Tribunal Supremo estima que tal justificación externa no existe en tanto la premisa fáctica es inexacta, toda vez que se afirma que el impugnante conocía al momento de la inscripción de su compraventa que el demandante sabía de adquisición anterior, en virtud de la denuncia policial de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diez. Resultando la premisa fáctica errada, la conclusión también lo es.

Quinto.- Declaración de fondo

A pesar de las anomalías en la motivación, este Tribunal Supremo considera que es posible emitir decisión de fondo, en tanto se han discutido los temas en controversia y se ha ejercido a plenitud el derecho de defensa, siendo relevante señalar que en todas las resoluciones judiciales se ha abordado el asunto de la simulación absoluta, por lo que no existe dificultad para emitir pronunciamiento que ponga fin al debate, además el recurso de casación ha sido declarado procedente por las siguientes normas materiales: **i) infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil, ii) infracción normativa del artículo 219 inciso 5 del Código Civil.** Debe agregarse que este Tribunal solo evaluará la nulidad por simulación, en tanto sobre el fin ilícito se han pronunciado las instancias, sin que se haya impugnado este extremo de la sentencia.

Sexto.- Conocimiento de la compraventa del demandado

En efecto, la sentencia considera que el demandado Jonathan Luis Cóndor Ramos tuvo conocimiento de la adquisición anterior, en virtud de la

⁷ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, p. 184.



Nulidad de Acto Jurídico

ocurrencia policial de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diez. Sin embargo, dicha ocurrencia (página treinta y cuatro) no informa que se haya comunicado al impugnante de dicha venta, en tanto lo que aconteció fue una simple constatación policial, a lo que debe añadirse que de la lectura del referido documento policial no se aprecia que se hubiere presentado documento de propiedad del demandante y que, por el contrario, lo que se mostró fueron los títulos de compraventa del demandante. Siendo ello así, nada hay que afecte el principio de buena fe pública registral, en los términos señalados por la Sala Superior, por tanto la sentencia impugnada ha infringido lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil.

Sétimo.- La simulación y la buena fe pública registral

Por el acto jurídico simulado se aparenta celebrar un acto jurídico que en realidad no se quiere; representa “la deliberada disconformidad entre la voluntad querida y su declaración⁸”. Tal discordancia genera, entre las partes que suscribieron el acto jurídico, en términos de prueba, aunque de manera no excluyente, la existencia de un contradocumento, mientras que en relación a terceros, como se trata de acto soterrado, ha de favorecerse el camino de la presunción. Sin embargo, en ambos casos lo que debe acreditarse es que el acto jurídico era aparente, esto es, que no quiso efectuarse.

En la sentencia en cuestión no existe mayor desarrollo argumentativo, salvo la reseña del Expediente N° 17114-2013, consignado en el considerando octavo de la impugnada, que se limita a consignar datos y no tiene en cuenta:

⁸ GAGLIARDO, Mariano. Simulación jurídica. La Ley. Buenos Aires, 2008, p. 5.



Nulidad de Acto Jurídico

1. Que de la página noventa y siguientes aparecen fotografías de cómo se adquirió el inmueble y cómo se encuentra ahora, lo que evidencia comportamiento típico de propietario, pues se han realizado obras estructurales de modificación del inmueble.
2. Que la propia ocurrencia policial presentada en la demanda, informa que a quiénes se encontró en el inmueble era a la familia del demandante haciendo trabajo de demolición.
3. Que se ha acreditado el préstamo para pagar la casa por parte de sus padres (páginas ochenta y cinco a ochenta y ocho), obtenido en el año 2011, y que ello sirvió para levantar las nuevas construcciones existentes.
4. Que el certificado RENIEC de la página treinta y tres, informa que al momento de la presentación de la demanda, el señor Jonathan Cóndor Ramos domicilia en el inmueble materia de litigio, lo que además se reitera con la ficha RENIEC que este Tribunal Supremo ha tenido a la vista al momento de expedir el presente fallo.

De todo ello se colige que el acto no fue simulado y que efectivamente se transfirió la propiedad a favor del referido demandado Jonathan Cóndor Ramos, quien se ha comportado como propietario del bien, sin que nada acredite lo contrario, por tanto se concluye que la sentencia de vista ha vulnerado el artículo 219, inciso 5 del Código Civil.

Octavo.- Conclusión

Estando a lo expuesto, esta Sala Suprema considera que corresponde casar la sentencia de vista y actuando en sede de instancia, revocar la apelada, reformándola se declare infundada la demanda de nulidad de acto jurídico y nulidad de asiento registral.



VI. DECISIÓN

Por las consideraciones glosadas, esta Sala Suprema, de conformidad con lo que establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364:

1. Declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado Jonathan Luis Cóndor Ramos (página cuatrocientos noventa y dos); en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha once de octubre dos mil dieciséis (página cuatrocientos cincuenta), y **actuando de sede de instancia: REVOCARON** la sentencia de primera instancia del diez de marzo de dos mil dieciséis (página trescientos cincuenta y dos) que declara **fundada** la demanda de nulidad acto jurídico y asiento registral; **reformándola** declararon **infundada** la demanda en todos sus extremos.
2. **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Luis Calagua Vera, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**. Por licencia del señor Juez Supremo Távara Cordova integra esta Sala Suprema la señora Juez Supremo Céspedes Cabala.-

SS.

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

CESPEDES CABALA

Ymbs/Maam