



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 12708-2017  
LAMBAYEQUE**

*SUMILLA: En el caso concreto, se aprecia la existencia de fin ilícito, toda vez que el codemandado José Luis Silva Samamé ha comprado 17.4017 hectáreas dentro de las cuales están 5 hectáreas que no le corresponden al vendedor, el codemandado Nicanor Silva Nevado, sino a los demandantes; pretendiendo despojar del bien a los verdaderos propietarios de las 5 hectáreas mencionadas. Por tanto, teniendo en cuenta la existencia de dicha causal de nulidad de acto jurídico, no siendo creíble la versión de que José Luis Silva Samamé haya suscrito el contrato de compraventa en calidad de comprador en un estado de ignorancia de dicha circunstancia toda vez que el vendedor, Nicanor Silva Nevado es su padre, y dicho parentesco le permitía la posibilidad latente de conocer la inexactitud de la información brindada en el registro sobre el derecho de propiedad del bien sublitis, no corresponde aplicar los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.*

Lima, treinta de mayo  
de dos mil diecinueve

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE  
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-----**

**VISTA la causa:** número doce mil setecientos ocho - dos mil diecisiete; con los acompañados; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada con los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana –Presidente, Arias Lazarte, Toledo Toribio, Bermejo Ríos y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. RECURSO DE CASACIÓN:**

- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de **casación** interpuesto por **José Luis Jesús Silva Samamé**, el seis de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y tres, contra la **sentencia de vista** de fecha tres de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos diecinueve, que **revocó** la sentencia apelada de fecha cuatro de septiembre del dos mil quince, obrante a fojas doscientos noventa y cuatro, que declaró **infundada** la demanda; y **reformándola** declararon **fundada** la demanda y nulo el acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública N° 91 5 del uno de julio del dos mil catorce, por las causales de ausencia de manifestación de la voluntad y finalidad ilícita, declararon **fundada** la pretensión accesoria de cancelación del asiento



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 12708-2017  
LAMBAYEQUE**

registral C00002 de la partida registral N° 11162325 y declararon sin objeto el pronunciamiento sobre la pretensión subordinada de mejor derecho de propiedad; en los seguidos por Willy Visosa Carbajal e Irma Graciela Bazán de Visosa contra José Luis Jesús Silva Samamé y otro; sobre nulidad de acto jurídico y otros.

**II. CAUSALES DEL RECURSO:**

- Mediante resolución emitida el veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento sesenta y dos del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el codemandado José Luis Jesús Silva Samamé, por las causales siguientes: **a) Infracción normativa por contravención a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, al haberse resuelto sin observancia de los artículos I del Título Preliminar, artículos 50 inciso 6, 122 incisos 3 y 4, 196 y 197 del Código Procesal Civil en concordancia con el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**, alegando que la Sala Superior con el propósito de generar un silogismo que conlleve a la conclusión de que el área que habría adquirido el demandante se encuentra dentro de las 17.4017 hectáreas adquiridas de buena fe por el recurrente, se esfuerza por citar una serie de material probatorio prefabricado en forma unilateral por el acto después de materializada la transferencia del predio a su favor, para con ello sustentar tan cuestionable decisión. En efecto, en el considerando segundo, ítem 2.5 a 2.10 de la sentencia de vista impugnada, se hace referencia a las siguientes “pruebas” que demostrarían la ubicación del área *sublitis* y la viabilidad de la demanda. Además de violentar flagrantemente lo normado por el artículo 197 del Código Procesal Civil, por incurrir en una valoración aislada del material probatorio presentado por la parte demandante, la Sala Revisora otorga relevancia trascendental a los medios probatorios aportados por el demandante cuya data es del quince de agosto del dos mil catorce e incluso con posterioridad, sin considerar mínimamente que el recurrente adquirió mediante documento público de fecha primero de julio del dos mil catorce el mismo que se inscribió en el Registro con fecha siete de julio del dos mil catorce. Se denota pues la afectación a su derecho al debido proceso y debida motivación, pues se valida y otorga eficacia probatoria a documentos que fueron prefabricados en forma unilateral por el demandante, con posterioridad a la adquisición e



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

inscripción de su propiedad, no resultando oponibles a su persona en el ámbito procesal ni registral, se pretende otorgar eficacia probatoria a las documentales mencionadas porque no formuló cuestión probatoria contra aquellas; sin embargo, no se toma en cuenta la ausencia de cuestionamiento no significa que tales pruebas valoradas en forma aislada determinen el destino del proceso, pues su valoración debe efectuarse en forma conjunta y razonada, hecho que no se denota en el caso *in examine* y la unilateralidad en la elaboración, emisión y presentación ante los Registros Públicos, de los documentos en mención, no han sido tomadas en cuenta por la Sala Revisora, por lo que se violenta lo normado por el artículo 196 del Código Adjetivo, al haber condicionado la probanza de la ubicación del área que reclama el demandante a los planos, memoria descriptiva y demás documentación prefabricada por éste. Finaliza diciendo que se advierte un grave defecto de motivación en la sentencia de vista, en razón de que no se explican los motivos de hecho, los medios de prueba, ni los respectivos de derecho en el que consten el por qué se atribuye que el recurrente habría actuado de mala fe, no cumpliéndose con precisar cuál es el acto u omisión de su parte que determine que se encuentra inmerso en una conducta con fin ilícito; y; y **b) Infracción normativa por inaplicación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil**, señalando que la Sala Superior no se ha esmerado en tratar de explicar las razones por las que corresponde anular la compraventa celebrada que origina su derecho de propiedad. Sin embargo, lejos de aplicar los principios que rigen al derecho registral (principio de legitimación y de buena fe pública registral), esgrime una serie de argumentos sin sentido en el considerando tercero de la sentencia de vista, que no hacen más que demostrar la parcialización con la que están procediendo a distorsionar el derecho material aplicando normas que no deben ser de observancia en el caso *submateria*. El porqué de la aplicación de las normas que sustentan la causal radica en que el suscrito, al momento de celebrar la compraventa (que indebida e injustamente es anulada por la Sala Superior) actuó con observancia plena de los alcances, parámetros y principios del derecho registral, apareciendo su codemandado como único propietario con capacidad para disponer del bien (no como agente incapaz, como mal intencionalmente se afirma en la sentencia superior) procediendo como comprador diligente. A ello hay que añadirle que el *Ad quem* aplica en forma inversa la regla según la cual “la



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

buena fe se presume, la mala fe se demuestra”, en razón que afirma que el suscrito habría actuado de mala fe sin respaldo probatorio alguno, pese a constar en autos que ha actuado en todo momento de buena fe, no habiendo podido demostrarse lo contrario en autos.

III. **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO.**

De lo actuado en **sede judicial**, se aprecia en el expediente principal lo siguiente:

- El presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda<sup>1</sup> mediante la cual Willy Visosa Carbajal e Irma Graciela Bazan de Visosa, postulan como **pretensión principal** la **nulidad del acto jurídico** contenido en la escritura pública de compra-venta del uno de julio de dos mil catorce celebrada entre Nicanor Antonio Silva Nevado (padre) como vendedor y de la otra parte como comprador José Luís Jesús Silva Samamé (hijo) respecto del bien inmueble de propiedad de la parte demandante sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11162325, de los Registros Públicos de Chiclayo, sección especial de predios rurales ubicado en el valle Chancay –Lambayeque, de 17.4107 hectáreas, sector Yencalá Boggiano/predio “Iris Elena”, distrito, provincia y departamento de Lambayeque, por las causales de falta de manifestación del agente, fin ilícito y simulación absoluta, establecido en el artículo 219 incisos 1, 4 y 5 del Código Civil, respectivamente; como **pretensión accesorio**, la cancelación de dicha inscripción registral del acto jurídico mencionado; y como **pretensión subordinada**, se declare el mejor derecho a la propiedad del demandante sobre el área del terreno 5 hectáreas frente al derecho dominal de los demandados. Respecto a la falta de manifestación de voluntad menciona que *“conforme se aprecia de la escritura pública de compra venta con fecha siete de mayo de mil novecientos noventa y siete [...] adquirimos una parte de predio rústico denominado Iris Elena [...] haciendo un área superficial de cinco hectáreas [...] la misma que fue adquirida por los vendedores en mayor extensión según adjudicación del Ministerio de Agricultura, en 1986 anotada la adjudicación preventiva a favor de los vendedores [...] Nicanor Antonio Silva Nevado y su esposa [...]”, “se aprecia de la memoria descriptiva [...] y su respectivo plano, adicionándole también los trámites*

---

<sup>1</sup> Obrante a fojas 74 del Expediente Principal.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

*realizados ante registros públicos como es la solicitud de inscripción de mi propiedad que ha sido observada pero no tachada por los registros públicos de Chiclayo [...]*

- *y el certificado de búsqueda catastral expedido por RR.PP de Chiclayo donde se [...] acredita fehacientemente que el predio de mi propiedad se encuentra dentro de una de mayor extensión que fue precisamente que me vendió del ahora demandado. [...] al no contar dicha compra venta (parte proporcional del terreno) con mi manifestación de voluntad esta resulta nula”. En cuanto al fin ilícito señala que “al haber tomado el señor Nicanor Antonio Silva Nevado que he procedido a realizar los trámites administrativos con anterioridad es que procede [...] 01 de julio del 2014 a vender parte de un bien que no era de su propiedad [...] a su hijo por una suma irrisoria [...]”. Sobre la simulación absoluta, señala que “es nulo por simulación absoluta toda vez que la compraventa cuya nulidad se está solicitando se realiza entre padre e hijo a los días siguientes que éste tomó conocimiento de los tramites de independización realizados ante la municipalidad de Lambayeque [...] la transferencia del mismo se ha dado de manera totalmente irregular, simulada y sin tener en consideración las formalidades [...]”. Respecto al mejor derecho de propiedad señala que se “deberá de declarar, previa revisión de los títulos de dominio que sobre el predio sub Litis de 5 has de mi propiedad nuestras personas ostentan el mejor derecho de propiedad sobre el predio de mayor extensión que ostenta los codemandados de las 17.0404 Has, toda vez que nuestro título es de una fecha cierta más antigua”.*
- El Juzgado Transitorio Mixto de Lambayeque de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia contenida en la resolución número ocho emitida el cuatro de septiembre de dos mil quince, obrante a fojas doscientos noventa y cuatro, declaró infundada la demanda, exponiendo entre sus argumentos que, el demandado Nicanor Silva Nevado realizó trámite supletorio ante el Juzgado Mixto; se tituló un área de 17.4107 a favor del demandado Nicanor Silva Nevado no obstante que tenía adjudicado 23 hectáreas; el hecho que la demandante haya pagado tributos municipales no implica la posesión; la Resolución de Gerencia N° 858—2014 que autorizó la independización del predio rústico de la siguiente forma: Iris Elena 1 - área 12.4107 hectáreas, y Iris Elena 2 – área 5 hectáreas fue



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 12708-2017  
LAMBAYEQUE**

declarada nula de oficio mediante la Resolución de Gerencia N° 168-2015; el demandado Silva nevado ha pago tributos municipales por lo que resulta propietario del bien; al ser el codemandado Nicanor Silva nevado el vendedor no hay falta de manifestación del agente. Asimismo, menciona que no se ha probado el fin ilícito y la simulación absoluta de la compraventa; y que los demandados tienen su derecho inscrito frente al documento no inscrito del demandante.

- La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, revocó la sentencia que declaró infundada la demanda, y reformándola, se declara fundada la demanda; argumentando que el demandante ha cumplido con probar que el bien que reclama de 5 hectáreas, si se encuentra dentro del predio de 17.4107 hectáreas. En virtud a: La esquila de observación (demandado trasfiere a demandante 5 hectáreas), Informe Catastral que está en dicha esquila: se observa que se solicita la independización del predio rustico Iris Elena en dos predios: una de 5 hectáreas y la otra 12.40394 hectáreas Informe Técnico Registral en la cual figura como “propietario José Silva Samamé al haberle transferido don Nicanor Antonio Silva Nevado y Esther Samamé Correa, quien ya no ostenta la titularidad; por lo que no es procedente la transferencia”, Informe Catastral en la cual se deja constancia que las medidas perimétricas del predio matriz y del remanente indicado en los planos de memoria descriptiva adjuntas coinciden con el perímetro en la Unidad Catastral N° 111558, además las coordenadas UTM a independizar, coinciden con el plano y memoria descriptiva y se ubica totalmente sobre predio inscrito con partida 11162325, de la cual se requiere independizar, lo cual quiere decir que el predio materia de independización de Registros Públicos de 5 hectáreas, adquiridas con escritura pública de compraventa N° 781 con el cual Nicanor Silva Nevado y su esposa Gloria Samamé le transfiere a los demandantes, se encuentra dentro del predio inscrito en la partida registral N° 11162325 que viene ser el predio que en el asiento C00001, tiene como propietario al señor Nicanor Silva Nevado por un área de 17.4107 hectáreas. Asimismo, el Colegiado Superior señala que en el certificado de búsqueda catastral de fecha once de julio de dos mil catorce, se ha determinado que el predio materia de búsqueda se ubica totalmente sobre el predio inscrito en la partida N° 11162325; los demandados tanto Nicanor Silva



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 12708-2017  
LAMBAYEQUE**

Nevado como José Luis Silva Samamé, no han realizado ningún cuestionamiento probatorio ni a la esquila de observación (fojas setenta y cuatro a setenta y siete), y al certificado catastral (fojas setenta), ni a la memoria descriptiva de subdivisión e independización (fojas cincuenta y seis a cincuenta y nueve), ni a los planos (fojas setenta y uno) ni a la vista satelital (fojas setenta y tres); que indican, después del análisis catastral, que el predio de 5 hectáreas, se encuentra dentro de aquella área y ha sido materia de la compraventa y objeto en este proceso; y que el precio pactado se pagó el mismo día de la escritura pública. Se determina que Nicanor Silva Nevado y su esposa no eran propietarios de esas 5 hectáreas, pues solo tenían un remanente de aproximadamente 12 hectáreas; siendo así, al momento en que el demandado Silva Nevado transfiere a favor de su hijo José Luis Silva Samamé, el íntegro de las 17.4107 hectáreas, hizo un acto jurídico que es nulo, porque, no existe una manifestación de voluntad de los titulares de esas 5 hectáreas; y que tanto el demandado Nicanor Antonio Silva Nevado como José Luis Jesús Silva Samamé, han utilizado el contrato de compraventa, para lograr una finalidad distinta a la que el ordenamiento jurídico le permite a la Institución de la compraventa para encubrir sus fines ilícitos y poder dar paso a esa transmisión de propiedad.

**SEGUNDO: MATERIA DEL CONFLICTO JURÍDICO**

- 2.1. De lo expuesto en la sentencia emitida por Sala Superior y los argumentos expresados en los recursos de casación, la controversia radica en determinar si la sentencia de vista ha vulnerado el derecho al debido proceso y la debida motivación (causal descrita en el literal a) o si en todo caso ha inaplicado los artículos 2013 y 2014 del Código Civil (causal descrita en el literal b).
- 2.2. Siendo así, atendiendo a las denuncias declaradas procedentes se debe iniciar el análisis del recurso por la causal contenida en el literal a) dado sus efectos nulificantes en caso de ser amparada, y de no ampararse, se procederá a examinar la causal de carácter material expuestas en el literal b).

**TERCERO: EL DEBIDO PROCESO Y LA DEBIDA MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

- 3.1.** Con el objetivo de cumplir con los fines del recurso de casación, es necesario acudir a las causales por las cuales se declaró su procedencia. En ese contexto, en lo que respecta a la causal descrita en el **literal a)**, que refiere contravención a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, porque se habría resuelto sin observancia de los artículos I del Título Preliminar<sup>2</sup>, artículos 50 inciso 6<sup>3</sup>, 122 incisos 3 y 4<sup>4</sup>, 196<sup>5</sup> y 197<sup>6</sup> del Código Procesal Civil en concordancia con el artículo 139 incisos 3 y 5<sup>7</sup> de la Constitución Política del Estado; corresponde examinar el marco jurídico de las garantías de los derechos fundamentales al debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales, a fin de que se ejercite adecuadamente la finalidad esencial del recurso de casación, y se resguarde la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, con la clara observancia de las normas sustantivas y procesales que garantiza al justiciable el derecho de obtener de los órganos jurisdiccionales una respuesta razonada y fundamentada, respetando los principios de jerarquía de las normas, el de congruencia procesal, y la valoración de los medios probatorios.
- 3.2.** Al respecto, resulta pertinente mencionar que como es sabido uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, respecto al cual, el Tribunal Constitucional en el fundamento décimo primero de la sentencia del Expediente N° 8125-2005-PHC/TC ha manifestado que: *“En efecto, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139° de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia,*

<sup>2</sup> Artículo I CPC.- Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

<sup>3</sup> Artículo 50. CPC.- Son deberes de los Jueces en el proceso: (...) 6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

<sup>4</sup> Artículo 122 CPC.- Las resoluciones contienen: (...) 3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado;" 4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez deniega una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente;"

<sup>5</sup> Artículo 196 CPC.- Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

<sup>6</sup> Artículo 197. CPC.- Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

<sup>7</sup> Artículo 139 Constitución.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

*asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. [...]*, por otro lado, en el considerando sétimo de la sentencia del Expediente N° 728-2008-PHC/TC se señaló que: *“[...] es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”*.

- 3.3.** En ese mismo horizonte, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica; siendo además exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, se encuentre debidamente motivada, conteniendo los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.
- 3.4.** Asimismo, cabe precisar que, el Tribunal Constitucional, ha señalado en reiterada y uniforme jurisprudencia, como es el caso de la Sentencia N° 3943-2006-PA/TC, de fecha once de diciembre del dos mil seis, que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, no garantiza una motivación extensa de las alegaciones expresadas por las partes, y que tampoco, cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales; sino que, basta con que las resoluciones judiciales expresen de manera razonada, suficiente y congruente las razones que



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

fundamentan la decisión del juzgador respecto a la materia sometida a su conocimiento.

- 3.5. Se aprecia de la sentencia de vista que la Sala Superior teniendo en cuenta que el codemandado Nicanor Silva Nevado señala en su escrito de contestación de demanda que *“si ha realizado la venta en escritura pública de folios tres a cinco a favor de los demandantes Willy Visosa Carbajal e Irma Graciela Bazán Alfaro; sin embargo, señala que posteriormente, por un proceso de títulos supletorios, el terreno, inicialmente adjudicado de veintitrés hectáreas, quedó reducido a 17.4107 hectáreas; por lo tanto, el bien materia de la transferencia en escritura pública N° 781, se encuentra fuera del área de las 17.4107 hectáreas que es materia de su inscripción en el asiento C0001 de la partida registral N° 11162325”*; considera que es relevante determinar si el predio materia de reclamo en la demanda de 5 hectáreas, se encuentra dentro de las 17.4107 hectáreas, o como alega el codemandado Nicanor Silva Nevado, se encuentra fuera de dicha área.
- 3.6. En ese sentido, el Colegiado Superior efectúa la revisión de la documentación siguiente: *“La **Esquela de Observación** al Título N° 2014-0066528 que corre en el folio sesenta y cuatro a sesenta y siete, que trata de la inscripción de la escritura pública N° 781, del cinco de mayo de mil novecientos noventa y siete, por la cual el demandado Nicanor Silva Nevado y su esposa Gloria Esther Samamé Correa transfieren a favor de los demandantes Willy Visosa Carbajal e Irma Bazán Alfaro las 5 hectáreas que forman parte del Predio Rustico Iris Elena”,* la cual considera relevante, toda vez que *“para realizar una inscripción con la respectiva independización de predio, se han emitido en los Registros Públicos, al calificar esa pretendida inscripción que realiza el demandante, el **Informe Catastral** N° 6607-2014Z.R.N.II/OC-OR-CHICLAYO-R, de folios sesenta y cuatro, y éste afirma en el ítem 2.2 de esta esquela de observación, que se solicita la independización del predio bien rústico Iris Elena en dos predios: Iris Elena 2 con un área de 5 hectáreas, y el predio Iris Elena 1 con un área de 12.40394 hectáreas”*. (el subrayado y negrita son nuestros). Asimismo, observa que *“lo que resalta este **Informe Técnico Registral**, es que, según el folio sesenta y seis, es que el informe señala “revisada las partidas electrónicas número 11162325, se*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

advierte que corresponde al **Predio Rural** identificado con UC N° 111558, con un área de 17.4107, ubicado en el Sector Yencala Boggiano y en el asiento C0002 consta que figura como propietario don José Luis Silva Samamé, al haberle transferido don Nicanor Antonio Silva Nevado y Esther Samamé Correa, quien ya no ostenta la titularidad; por lo que no es procedente la transferencia"; "el Informe Catastral deja constancia que las medidas perimétricas del predio matriz y del remanente indicado en los planos de memoria descriptiva adjuntas coinciden con el perímetro en la Unidad Catastral N° 111558, además las coordenadas UTM a independizar, coinciden con el plano y memoria descriptiva y se ubica totalmente sobre predio inscrito con partida 11162325, de la cual se requiere independizar, lo cual quiere decir que el predio materia de independización de Registros Públicos de cinco hectáreas, adquiridas con escritura pública de compraventa N° 781 con el cual Nicanor Silva Nevado y su esposa Gloria Esther Samamé Correa le transfiere a los demandantes, se encuentra dentro del predio inscrito en la partida registral N° 11162325 que, precisamente, viene ser el predio que en el asiento C00001, tiene como propietario al señor Nicanor Silva Nevado por un área de 17.4107 hectáreas"(el subrayado y negrita son nuestros); "el **certificado de búsqueda catastral** de fecha once de julio de dos mil catorce de folios setenta [...] señala que "ha evaluado el predio identificado como predio rústico denominado Iris Elena signado con la Unidad Catastral N° 111558 ubicado en el Valle Chanchay – Lambayeque, con un área de 17.4040 hectáreas, inscrito en la partida N° 11162325 (SIR) señalando lo siguiente: de acuerdo al avance de la Base Gráfica del Registro de Predios y lo indicado en memoria descriptiva y Planos de Ubicación adjuntos (Medidas Perimétricas, Colindantes, etc) se ha determinado que el predio materia de búsqueda se ubica totalmente sobre el predio inscrito en la partida N° 11162325"(el subrayado y negrita son nuestros); "**memoria descriptiva** de subdivisión e independización de predios rústicos sin cambio de uso en la unidad catastral N° 111558, que corren en los folios cincuenta y seis a cincuenta y nueve, en la que determinan que el predio materia de la independización de 05 hectáreas, se encuentra dentro del predio de 17.40"(el subrayado y negrita son nuestros); y "la **Resolución de Gerencia N° 858-2014/MPL-GM-GIU**, del dieciocho de diciembre de dos mil catorce que corren de folios ciento setenta y cinco a ciento setenta y ocho, que ha sido admitida como



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

*medio probatorio extemporáneo en la audiencia de conciliación y de fijación puntos controvertidos de folios ciento ochenta y dos; en esta resolución de Gerencia atiende la solicitud del demandante Willy Visosa Carbajal para solicitar a la Municipalidad de Lambayeque la independización de 5 hectáreas; ahí se establece que del predio de 17 hectáreas se desprende aquel de 5 hectáreas que le pertenecería a los demandantes. Si bien es cierto, el demandante ha presentado una Resolución de Gerencia N° 168-2014/M PL-GM-GIU, por la cual se inicia la nulidad de oficio de la Resolución de Gerencia N° 858-2014/MPL-GM-GIU, lo que evidencia esta última, y lo hace relevante para este Colegiado, es que dentro del predio de 17 hectáreas de la propia demandante, se independiza las 5 hectáreas".(el subrayado y negrita son nuestros).*

- 3.7.** Por otro lado, se aprecia de la recurrida que el Colegiado Superior precisa que “Si los demandados Nicanor Silva Nevado habían transferido en propiedad a favor de los demandantes, con la escritura pública N° 781, en el año mil novecientos noventa y siete, entonces ya no eran propietarios de esas 5 hectáreas, pues solo les ha quedado un remanente de aproximadamente 12 hectáreas; siendo así, al momento en que el demandado Silva Nevado suscribe la escritura pública N° 915 a favor de su hijo José Luis Silva Samamé, transfiriéndole el íntegro de las 17.4107 hectáreas, hizo un acto jurídico que es nulo, porque, obviamente, no existe una manifestación de voluntad de los titulares de esas 5 hectáreas, que eran los demandantes”, coligiendo que “existe una ausencia de legitimación para contratar de parte de Nicanor Silva Nevado, porque no tenía ninguna atribución ni titularidad sobre las cinco hectáreas, de las cuales se había desprendido por escritura pública N° 781 a favor de los demandantes”, por lo que determina que “el acto jurídico es nulo por ausencia de falta de manifestación de voluntad (...) se ha procedido a vender un bien que al momento de la venta era de propiedad de los demandantes, con lo que se evidencia una total falta de manifestación de voluntad del agente (...) afectándose el artículo 219.1 del Código Civil”.
- 3.8.** Asimismo, el Colegiado Superior determina que es nulo el acto jurídico cuestionado por la finalidad ilícita pues considera que “tampoco se puede admitir las alegaciones del demandado José Luis Silva Samamé de ser un comprador de



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

*buena fe, porque, precisamente, se está demandando la nulidad del acto jurídico en el cual interviene y esta nulidad se basa también en la causal de finalidad ilícita”, señalando que “el ordenamiento jurídico no puede permitir que se utilice algunas instituciones civiles para validar actos ilícitos”; considerando lo establecido en el “inciso 4 del artículo 219 del Código Civil<sup>8</sup>; disposición que guarda armonía con el inciso 3 del artículo 140<sup>9</sup>”; y que “la doctrina nacional señala en cuanto a la causa del acto jurídico que la “...causa subjetiva o finalidad común compartida por las partes en un determinado negocio, siempre habrá de coincidir con una causa objetiva o legal con determinadas consecuencias de derecho. Es decir, que la finalidad de los intereses que las partes regulan al obligarse, encuentre su cauce y marco en una causa legal que los recoge y la regula<sup>10</sup>” y que “la causa se tipifica como un requisito de los negocios que encausa la esfera de la autonomía de la voluntad y evita que una institución jurídica se constituya como medio para regular intereses no permitidos por el derecho<sup>11</sup>”; por lo que el Ad quem precisa que “si bien es cierto, el artículo 1409 del Código Civil permite que el objeto del contrato pueda ser un bien ajeno, y aún el artículo 1539 permite la venta del bien ajeno que podría ser rescindible; sin embargo, desde el punto de vista del propietario, al que se le transfiere su propiedad sin su voluntad, el tema es de nulidad estructural, porque en ningún momento él ha dado su consentimiento para que se puede transferir la propiedad”. En ese sentido, es que determina que “tanto el demandado Nicanor Antonio Silva Nevado como José Luis Jesús Silva Sanamé, han utilizado el contrato de compraventa, que es una Institución Civil permitida por el Derecho, para lograr una finalidad distinta a la que el ordenamiento jurídico le permite a la Institución de la compraventa para encubrir sus fines ilícitos y poder dar paso a esa transmisión de propiedad”.*

- 3.9.** Conforme a lo expuesto, se advierte que, no se ha producido una afectación de los derechos constitucionales al debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales; por cuanto la resolución objeto del presente recurso, se circunscribe a lo cuestionado en el caso concreto, analiza y valora de forma conjunta los medios probatorios que considera pertinentes, y que no fueron

<sup>8</sup> Artículo 219 Código Civil.- El acto jurídico es nulo: (...)4.- Cuando su fin sea ilícito.

<sup>9</sup> Artículo 140 Código Civil.- El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: (...) 3.- Fin ilícito.

<sup>10</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo; El Negocio Jurídico, Editorial Grijley, segunda Edición 1994, Pág. 9

<sup>11</sup> Idem



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

refutados por la parte demandada en su oportunidad; y expresa de manera suficiente las razones de hecho y de derecho que justifica su decisión, coligiendo que de los documentos obrantes en autos, se aprecia que el predio de 5 hectáreas del demandante se encuentra dentro del área 17.4107 hectáreas inscrita en la partida N° 11162325, que el codemandado Nicanor Sil va Nevado le ha vendido a su hijo José Luis Silva Samamé.

- 3.10.** Siendo así, se puede determinar que en el presente caso no se aprecia que se haya producido una afectación del derecho constitucional al debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales por cuanto la resolución objeto del presente recurso, expresa de manera suficiente las razones de hecho y de derecho que justifican su decisión conforme a lo expuesto precedentemente. En consecuencia, la causal del **literal a)** corresponde ser **desestimada**.

**CUARTO: RESPECTO A LOS ARTÍCULOS 2013 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL**

- 4.1.** Resulta pertinente mencionar que el Código Civil establece en sus artículos 2013 y 2014, lo siguiente:

***Principio de legitimación***

***“Artículo 2013.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”<sup>12</sup>.***

***Principio de Buena Fe Registral***

***“Artículo 2014.- 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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.***

***La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”<sup>13</sup>.***

<sup>12</sup> Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015, cuyo texto es el siguiente: “Artículo 2013. Principio de legitimación.- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

<sup>13</sup> Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015, quedando en la actualidad de la siguiente manera: “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”.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

- 4.2.** El cuestionamiento que plantea la parte recurrente en su recurso de casación con respecto a la infracción de la norma acotada, se refiere a que *“la Sala Superior (...) lejos de aplicar los principios que rigen al derecho registral (principio de legitimación y de buena fe pública registral), esgrime una serie de argumentos sin sentido en el considerando tercero de la sentencia de vista, que no hacen más que demostrar la parcialización con la que están procediendo a distorsionar el derecho material aplicando normas que no deben ser de observancia en el caso sub materia. El porqué de la aplicación de los Art. 2013 y 2014 del Código Civil radica en que el suscrito, al momento de celebrar la compraventa (que indebida e injustamente es anulada por la Sala Superior) actuó con observancia plena de los alcances, parámetros y principios del derecho registral, apareciendo su codemandado como único propietario con capacidad para disponer del bien (no como agente incapaz, como mal intencionalmente se afirma en la sentencia superior) procediendo como comprador diligente. A ello hay que añadirle que el Ad quem aplica en forma inversa la regla según la cual “la buena fe se presume, la mala fe se demuestra”, en razón que afirma que el suscrito habría actuado de mala fe sin respaldo probatorio alguno, pese a constar en autos que ha actuado en todo momento de buena fe, no habiendo podido demostrarse lo contrario en autos”.*
- 4.3.** Resulta pertinente tener en cuenta que de conformidad a lo previsto por el artículo 140 del Código Civil el acto o negocio jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas requiriéndose para su validez la concurrencia de determinados elementos, presupuestos y requisitos como agente capaz, objeto física o jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita por la ley bajo sanción de nulidad o dicho de otra manera los actos o negocios jurídicos son supuestos de hecho conformados por una o más manifestaciones de voluntad emitidas por los sujetos con el propósito de alcanzar un resultado práctico el cual tutelado por el ordenamiento legal se convierte en un resultado jurídico<sup>14</sup> que consistirá en crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas; estando conformada en general la

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.  
<sup>14</sup> TABOADA CORDOVA, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico. Lima: Grilley. Segunda Edición 2002. Pág 21



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

estructura del negocio jurídico de la siguiente manera: a) Los elementos que son los componentes indispensables para que los sujetos celebren el acto jurídico y que son comunes a todo acto jurídico: la Manifestación de Voluntad y la Causa; b) los presupuestos que se definen como los antecedentes o términos de referencia, es decir todo aquello que es necesario para la celebración del acto y son: el Objeto y el Sujeto; y, c) los requisitos que son todas aquellas condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos para que el acto jurídico se considere formado válidamente y por tanto pueda producir efectos jurídicos los cuales vienen a ser: la Capacidad, la Licitud, la Posibilidad Física y Jurídica del Objeto, la Determinación de Especie y Cantidad y además que la Voluntad haya estado sometida a un proceso normal de formación sin vicios de tal modo que la ausencia de alguno de los elementos estructurales del acto o negocio jurídico acorde a lo previsto por los artículos 219 y 221 del Código Civil acarrea la invalidez del mismo por nulidad o anulabilidad.

- 4.4.** Respecto al acto jurídico nulo por fin ilícito se debe tener en cuenta que el término fin -en materia de actos jurídicos y contratos- está relacionado al concepto de causa<sup>15</sup>. La causa es un elemento del acto jurídico que implica necesariamente un doble aspecto: un aspecto objetivo y un aspecto subjetivo.
- 4.5.** En relación al aspecto objetivo, Lizardo Taboada<sup>16</sup> señala que la causa es entendida como la finalidad típica del acto jurídico, o en su función jurídica, o en su función económica y social, o en la razón económica y jurídica de la misma, etc. En este sentido, la causa del contrato es definida como la función económica y social que el Derecho reconoce relevante para sus fines y que únicamente justifica la tutela de la autonomía privada. Asimismo, Rómulo Morales,<sup>17</sup> señala que la causa -desde la perspectiva objetiva- debe ser conforme no sólo a los preceptos de la ley, al orden público y a las buenas costumbres, sino también debe estar de acuerdo con la necesidad de que el fin intrínseco del acto jurídico sea socialmente apreciable y digno de protección.

<sup>15</sup> TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Lima: Editora Jurídica Grijley, 2002, p. 336.

<sup>16</sup> TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Op. cit., p. 338.

<sup>17</sup> MORALES HERVIAS, Rómulo. La causa del contrato en la dogmática jurídica. En: Negocio jurídico y responsabilidad civil. Estudios en memoria del Profesor Lizardo Taboada Córdova. Lima: Editora Jurídica Grijley, 2004, p. 391.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

- 4.6. En relación al aspecto subjetivo, Mazeaud, Henri, Léon Mazeaud y Jean Mazeaud<sup>18</sup> señalan que la causa es entendida como la razón que ha determinado a cada uno de los contratantes a concluir el contrato. Para Lizardo Taboada,<sup>19</sup> la causa –desde su aspecto subjetivo– permite la incorporación de los motivos concretos y determinantes de los sujetos, cuando los mismos se conviertan en la base o razón exclusiva y determinante de la celebración del negocio jurídico. Esto significa que la noción de causa da cabida al concepto del propósito práctico como razón determinante de la celebración del acto jurídico.
- 4.7. En ese sentido, Castillo Freyre y Sabroso Minaya<sup>20</sup> precisan que la causa se configura tomando en cuenta tanto su aspecto objetivo como su aspecto subjetivo, por lo que la licitud de la misma se producirá siempre que los dos aspectos de la causa resulten de conformidad con el ordenamiento jurídico. Asimismo, mencionan que la causa ilícita se configura cuando la causa en su aspecto subjetivo ha incorporado motivos ilícitos, que determinan la nulidad del acto jurídico. Es así que en todo acto jurídico se debería encontrar un fin o un motivo que sea el que haya impulsado a las partes a celebrarlo, de tal manera que ese fin de carácter subjetivo, representa una valoración interna del sujeto antes de expresar su voluntad. De esta manera, se establece que en la causa o fin se produce la conjunción, tanto del aspecto subjetivo como del aspecto objetivo de la causa; por tanto, cuando este primer aspecto no se condice con el ordenamiento jurídico y lo vulnera, se habrá configurado una causa o fin ilícito, que determinará que el acto jurídico resulte nulo.
- 4.8. Al respecto Vidal Ramírez<sup>21</sup> señala que el fin lícito consiste en la orientación que se le dé a la manifestación de voluntad, esto es, que ésta se dirija, directa y reflexivamente a la producción de efectos jurídicos, los cuales, obviamente, deben ser amparados por el Derecho objetivo. Pero si la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tal amparo, por

<sup>18</sup> MAZEAUD, Henri, Léon MAZEAUD y Jean MAZEAUD. Lecciones de Derecho Civil. Traducción de la edición francesa por: Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Buenos Aires: EJE, 1978, segunda parte, volumen I, p. 292.

<sup>19</sup> TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Op. cit., p. 279.

<sup>20</sup> CASTILLO FREYRE, Mario y SABROSO MINAYA, Rita. La teoría de los actos propios y la nulidad ¿regla o principio de derecho?

[https://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/128\\_La\\_Teoria\\_de\\_los\\_Actos\\_Propios.pdf](https://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/128_La_Teoria_de_los_Actos_Propios.pdf)

<sup>21</sup> VIDAL RAMÍREZ, Fernando. Op. cit., p. 785.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

cuanto la intención del o de los celebrantes que le da contenido, tiene una finalidad ilícita, es que se produce la nulidad absoluta del acto.

- 4.9.** Conforme a lo expuesto, se colige que el artículo 219 inciso 4 del Código Civil prevé que es nulo el acto jurídico cuando su fin sea ilícito con lo que queda claro que el ordenamiento jurídico nacional acoge el sistema causalista diseñado por el Código Civil francés vinculando la ilegalidad a la ilicitud causal de tal modo que un acto con causa ilícita en el sentido de ser contrario a la Ley o las buenas costumbres estará afectado por nulidad absoluta no exponiendo, sin embargo, la norma sustantiva qué debe entenderse por fin o causa ilícita por lo que de la interpretación sistemática y en su conjunto del artículo 219 inciso 4 del Código Civil con las demás normas que regulan el Acto Jurídico y los Contratos en nuestro medio es posible colegir que la Causa se vincula a la idea de "Causa Concreta", es decir, a los propósitos o motivos comunes que dan lugar a la celebración del acto jurídico de tal modo que si estos fines o motivos son ilícitos el negocio será nulo por falta de un elemento estructural; en tal sentido la causa se comporta como un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad evitando que puedan llegar a tener eficacia los actos jurídicos contrarios al ordenamiento jurídico. explicando en este mismo sentido el profesor Morales Moreno que, la causa es un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad para apreciar en qué casos los vínculos jurídicos merecen la protección del derecho<sup>22</sup>.
- 4.10.** Por otro lado, cabe mencionar que para la aplicación del principio de fe pública registral, se debe tener en cuenta que a) el contrato celebrado por el tercero y quien aparece en el registro debe ser válido ausente de causales de invalidez o ineficacia, en su defecto no gozaría de la protección del registro por cuanto la inscripción no convalida nulidades (*Validez*), b) el tercero haya confiado en las declaraciones registrales, en la presunción de exactitud del registro y en la fuerza legitimadora de la inscripción (*Confianza en el registro -Elemento objetivo*) y c) el adquirente actúa de buena fe tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud

<sup>22</sup> MORALES MORENO, Antonio Manuel. "Causa" en Enciclopedia Jurídica Básica. Madrid: Civitas. 1994. pág. 958 3PUIG BRUTAU, José.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

del registro, es decir, se trata de una presunción *iuris tantum* (Buena fe del adquirente - elemento subjetivo)<sup>23</sup>

- 4.11. Por otro lado, cabe mencionar que “la doctrina reconoce un aspecto “negativo” y “positivo” de la buena fe, así, el aspecto negativo implica “desconocimiento” de la existencia del vicio o inexactitud registral, y el aspecto positivo, “creencia” de que el transferente tienen suficientes facultades para proceder de ese modo”<sup>24</sup>.
- 4.12. En ese sentido, el artículo 2014 del Código Civil protege a quien confió en las declaraciones registrales, es decir, a quien adquiere del titular que el registro publicaba como dueño; no obstante, la buena fe implica, la seguridad del poder de disposición y la ignorancia de posibles inexactitudes en el contenido del registro, basado en un conocimiento promedio; debiendo tenerse en cuenta en dicho contexto, la posibilidad latente o no de conocer la inexactitud de la información brindada en el registro sobre el derecho de propiedad del bien que se esté cuestionando.
- 4.13. En el caso concreto se advierte que mediante contrato de otorgamiento de terrenos eriazos N° 028/88 suscrito el quince de febrero de mil novecientos ochenta y ocho<sup>25</sup>, el Ministerio de Agricultura adjudica a favor del codemandado Nicanor Silva Nevado, el predio “Iris Elena” de 23 hectáreas. Asimismo, se aprecia que el siete de mayo de mil novecientos noventa y siete, Nicanor Silva Nevado y su esposa, Gloria Esther Samamé Correa de Silva, **venden a la parte demandante**, Willy Visosa y esposa, Irma Bazán de Visosa, 5 hectáreas del predio rústico mencionado por la suma de tres mil quinientos dólares, (U\$ que fueron cancelados al momento de suscribir el contrato<sup>26</sup>. También se observa, que el quince de junio de dos mil doce, el codemandado Nicanor Silva Nevado inscribe el título supletorio<sup>27</sup> adquirido mediante proceso de otorgamiento de título realizado ante Juzgado Mixto; y el siete de julio de dos mil catorce, se inscribe en Escritura Pública, la **compra-venta**<sup>28</sup> efectuada por el codemandado Nicanor Silva

<sup>23</sup> [http://blog.pucp.edu.pe/blog/jorgeraygadasotomayor/tag/principio-de-buena-fe-registral/#\\_ftn3](http://blog.pucp.edu.pe/blog/jorgeraygadasotomayor/tag/principio-de-buena-fe-registral/#_ftn3)

<sup>24</sup> Gaceta Jurídica (2003) Código Comentado – Tomo X, pág. 422.

<sup>25</sup> Obrante a fojas 99 del Expediente Principal

<sup>26</sup> Obrante a fojas 3-5 Expediente Principal

<sup>27</sup> Obrante a fojas 11 Expediente Principal

<sup>28</sup> Obrante a fojas 8-9 Expediente Principal



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

Nevado (vendedor) y su **hijo** José Luis Silva Samamé (comprador), por el área 17.4107 hectáreas.

- 4.14. Asimismo se observa de la revisión de autos, la **Esquela de Observación al Título N° 2014-0066528**<sup>29</sup>, la cual refiere a la inscripción de la escritura pública N° 781 de cinco de mayo de mil novecientos noventa y siete, por la cual el demandado Nicanor Silva Nevado y su esposa Gloria Esther Samamé Correa transfieren a la parte demandante las 5 hectáreas que forman parte del Predio Rustico Iris Elena, y otra **Esquela de Observación** de dicho título<sup>30</sup> en la cual se precisa: *“revisada la partida electrónicas número 11162325, se advierte que corresponde al Predio Rural identificado con UC N° 111558, con una con un área de 17.4107, ubicado en el Sector Yencala Boggiano y en el asiento C0002 consta que figura como propietario don José Luis Silva Samamé, al haberle transferido don Nicanor Antonio Silva Nevado y Esther Samamé Correa, quien ya no ostenta la titularidad; por lo que no es procedente la transferencia”*; el **Informe Catastral N° 6607-2014Z.R.N.II/OC-OR-CHICLAYO-R**<sup>31</sup>, en el cual se menciona la solicitud de la independización del predio bien rústico Iris Elena en dos predios: Iris Elena 2 con un área de 5 hectáreas, y el predio Iris Elena 1 con un área de 12.40394 hectáreas; así como también *“se deja constancia que las medidas perimétricas del predio matriz y del remanente indicado en los planos de memoria descriptiva y los que arroja las coordenadas UTM adjuntas coinciden con el perímetro inscrito en la Unidad Catastral (UC) N° 111558”* y *“las coordenadas UTM del predio a independizar, coinciden con el plano y memoria descriptiva y se ubica totalmente sobre predio inscrito con partida 11162325, de la cual se requiere independizar”*; el **certificado de búsqueda catastral** de fecha once de julio del dos mil catorce<sup>32</sup>, en el cual se señala que se *“ha evaluado el predio identificado como predio rústico denominado Iris Elena signado con la Unidad Catastral N° 111558 (...) con un área de 17.4040 hectáreas, inscrito en la partida N° 11162325 (SIR) señalando lo siguiente: de acuerdo al avance de la Base Gráfica del Registro de Predios y lo indicado en memoria descriptiva y Planos de Ubicación adjuntos (Medidas Perimétricas, Colindantes, etc) se ha determinado que el predio materia de*

<sup>29</sup> Obrante a fojas 64-67 Expediente Principal

<sup>30</sup> Obrante a fojas 66 Expediente Principal

<sup>31</sup> Obrante a fojas 64 Expediente Principal

<sup>32</sup> Obrante a fojas 70 Expediente Principal



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 12708-2017**  
**LAMBAYEQUE**

*búsqueda se ubica totalmente sobre el predio inscrito en la partida N° 11162325”;* y **Memoria descriptiva** de subdivisión e independización de predios rústicos sin cambio de uso en la unidad catastral N° 111558<sup>33</sup>, en la que se determina que el predio materia de la independización de 5 hectáreas se encuentra dentro del área 17.4107 hectáreas inscrita en la partida N° 11162325. Conforme a dicha documentación, la cual no se ha sido materia de cuestionamiento por parte de los codemandados; se verifica que el predio de 5 hectáreas que fueron transferido por el demandado Nicanor Silva Nevado y su esposa Gloria Esther Samamé Correa a favor de los demandantes en mil novecientos noventa y siete, en la escritura pública N° 781, efectivamente se encuentra dentro del área 17.4107 hectáreas inscrita en la partida N° 11162325, área que ha sido materia de la compraventa entre los codemandados realizada en el dos mil catorce y objeto del presente proceso.

- 4.15.** Al respecto, se aprecia que el codemandado Nicanor Silva Nevado y su esposa Gloria Esther Samamé han vendido a su hijo, el codemandado José Luis Silva Samamé, un área 17.4107 hectáreas de las cuales 5 hectáreas le corresponde a la parte demandante, pese a no tener consentimiento de esta parte para dicha transferencia de propiedad. Por tanto, dicha compraventa está viciada de nulidad absoluta pues la causa o finalidad del negocio jurídico materia de demanda deviene en ilícita al haberse demostrado que el acto jurídico estaba orientado a despojar del bien a los verdaderos propietarios de las 5 hectáreas mencionadas; vendiendo indebidamente la propiedad de dicho bien inmueble ajeno.
- 4.16.** Asimismo, se colige que no es creíble la versión de que José Luis Silva Samamé haya suscrito el contrato de compraventa, como comprador de las 17.4107 hectáreas dentro de las cuales se encontraban 5 hectáreas que les corresponde a la parte demandante, en un estado de ignorancia de dicha circunstancia al momento de suscribir el mencionado contrato toda vez que el vendedor, Nicanor Silva Nevado es su padre, por lo que dicho parentesco le permite la posibilidad latente de conocer la inexactitud de la información brindada en el registro sobre el derecho de propiedad del bien *sublitis*. En ese sentido, no se puede convalidar el

---

<sup>33</sup> Obrante a fojas 56-59 Expediente Principal



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 12708-2017  
LAMBAYEQUE**

acto jurídico materia de Litis, máxime teniendo en cuenta que la venta de las 5 hectáreas de propiedad de la parte demandante que está dentro de las 17.4107 hectáreas que fue objeto de contrato entre los codemandados, fue efectuada con falta la manifestación de voluntad de los titulares, y con finalidad ilícita; conforme se ha expuesto precedentemente. Siendo ello así, la infracción normativa material denunciada debe ser **estimada**.

**V.- DECISIÓN:**

Por tales consideraciones: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el codemandado **José Luis Jesús Silva Samamé**, el seis de julio del dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y tres; en consecuencia, **NO CASARON** la **sentencia de vista** del tres de junio del dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos diecinueve, que **revocó** la sentencia apelada de fecha cuatro de septiembre del dos mil quince, obrante a fojas doscientos noventa y cuatro, que declaró **infundada** la demanda; y **reformándola** declararon **fundada** la demanda y nulo el acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública N°915 del uno de julio del dos mil catorce, por las causales de ausencia de manifestación de la voluntad y finalidad ilícita; declararon fundada la pretensión accesoria de cancelación del asiento registral C00002 de la partida registral N° 11162325 y sin objeto el pronunciamiento sobre la pretensión subordinada de mejor derecho de propiedad; en los seguidos por Willy Visosa Carbajal e Irma Graciela Bazán de Visosa contra José Luis Jesús Silva Samame y otro; sobre nulidad de acto Jurídico y otros; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron. Interviene como **Juez Supremo Ponente: Toledo Toribio.-**

**S.S.**

**PARIONA PASTRANA**

**ARIAS LAZARTE**

**TOLEDO TORIBIO**



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 12708-2017  
LAMBAYEQUE**

**BERMEJO RÍOS**

**BUSTAMANTE**

**ZEGARRA**

*Rms/a/v*

**CONSTANCIA**

Se deja constancia que en la fecha se llevó a cabo la vista de la causa interviniendo los señores Jueces Supremos: **Pariona Pastrana, Arias Lazarte, Toledo Toribio, Bermejo Ríos y Bustamante Zegarra.**

Interviniendo el señor Juez Supremo Bermejo Ríos por licencia de la señora Juez Supremo Rueda Fernández.

Lima, 30 de mayo de 2019

**FELIX CAPUÑAY PISFIL**

**Relator**

/