



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

La causal de nulidad por fin ilícito, se encuentra contemplada en el artículo 219 del Código Civil, la que debe entenderse como aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo, sea ilícito, por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres. Se trata pues, de una causal de nulidad por ausencia del requisito de la licitud, aplicable al fin, que constituye uno de los elementos del acto jurídico, según nuestro Código Civil.

Lima, seis de junio de dos mil diecinueve.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa N° 1576-2018, en Audiencia Pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Fermín Portilla Delgado**, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y cuatro, contra la sentencia de vista de fecha veintidós de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos seis, que **revoca** la sentencia apelada de fecha veintiuno de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cincuenta y tres, que declara **fundada en parte** la demanda; en consecuencia, se declara la nulidad de la Escritura Pública de Compra Venta de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce; asimismo ordena a la parte demandada cumpla con pagar la suma de diez mil soles (S/. 10.000.00) por concepto de daño emergente a favor del demandante; **reformándola** declararon **infundada** la demanda en todos sus extremos.



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

II. ANTECEDENTES

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

1. DEMANDA

Mediante escrito postulatorio de demanda de fojas cuarenta y uno, **Fermín Portilla Delgado** interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra Luisa Filomena Azabache Sánchez, Marco Alberto Gutiérrez de la Cruz y esposa Berna Azabache Ñique de Gutiérrez, solicitando: **Como pretensión principal**, se declare la nulidad de la Escritura Pública de Compraventa de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce del inmueble ubicado en el Lote N° 7 de la Urbanización La Perla, actualmente, Jorge Washington N° 279, inscrito en la Partida N° 030523 12 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V- sede Trujillo, por las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y por ser contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres; y, **como pretensión accesoria** la indemnización por daños y perjuicios, derivada de una responsabilidad extracontractual ascendente a la suma total de ochenta mil soles (S/ 80.000.00), disgregándose en: cincuenta mil soles (S/ 50.000.00) por concepto de daño moral, de diez mil soles (S/ 10.000.000.00) por daño emergente y veinte mil soles (S/. 20.000.00) por lucro cesante. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Nicolás Azabache Anhuamán celebró contrato de permuta y derechos por compensación con fecha dieciséis de marzo del año mil novecientos setenta y seis, con su hermano Ramón Azabache Anhuamán y su cónyuge Rosa Sánchez de Azabache, estableciéndose en la cláusula segunda que se cedía al primero un lote ubicado en la Calle Jorge Washington; **2)** El mencionado Nicolás Azabache Anhuamán mediante Escritura Pública N° 5960 de fecha diecinueve de enero de mil novecientos noventa y seis vendió dicho bien a favor de la hoy codemandada Berna Azabache Ñique



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

consignándose en la cláusula primera cómo es que el vendedor adquirió la propiedad (por permuta con su hermano); sin embargo, Nicolás Azabache Anhuamán mediante carta notarial de fecha doce de octubre del dos mil diez dejó sin efecto dicho contrato por falta de pago de las armadas restantes; **3)** Asimismo, con fecha quince de julio del dos mil nueve, Nicolás Azabache Anhuamán vende el bien *sub litis* al demandante Fermín Portilla Delgado, quien lo ocupa desde ese entonces, es decir es propietario y posesionario del inmueble *sub litis*; no obstante ello, Luisa Filomena Azabache Sánchez en calidad de hija del causante Ramón Azabache Anhuamán presenta la traslación de dominio por sucesión intestada con fecha veintiocho de marzo del dos mil doce, en la que se señala que en calidad de hija ha adquirido la propiedad del inmueble inscrito en la partida N° 03052312 que le correspondía a su causante Ramón Azabache Anhuamán, quien falleció el once de agosto de mil novecientos ochenta y dos; **4)** Luisa Filomena Azabache Sánchez (sobrina de Nicolás Azabache Anhuamán) mediante Escritura Pública N° 02338 de fecha veinticuatro de julio del dos mil doce, vende el bien materia del proceso a los codemandados, sociedad conyugal conformada por Berna Azabache Ñique de Gutiérrez y Marco Alberto Gutiérrez de la Cruz, quienes a dicha fecha conocían que el predio no formaba parte de la masa hereditaria del padre de la vendedora, don Ramón Azabache Anhuaman, pues éste con anterioridad había efectuado una permuta a favor de su hermano Nicolás Azabache Anhuaman, situación de la que tenían conocimiento no sólo por ser familiares sino porque anteriormente éste ya les había vendido el mismo bien, cuyo contrato fue dejado sin efecto por falta de pago; **5)** Berna Azabache Ñique en el mes de julio del dos mil trece inicia un proceso de reivindicación, Expediente N° 2728-2013, en contra de la cónyuge e hijos del hoy demandante.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Por escrito obrante a fojas ciento cuatro, los emplazados **Berna Azabache Ñique de Gutiérrez y Marco Alberto Gutiérrez de la Cruz**



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

contestan la demanda, alegando que el acto jurídico materia de nulidad no está debidamente precisado pues el acto jurídico del que se debería pretender su nulidad es de fecha diez de mayo del dos mil doce, y no del acto jurídico que contiene la Escritura Pública de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce, del cual además la nulidad que se pretende carece de sustento legal debido a que se actuó cumpliendo las exigencias legales al momento de dicha celebración.

Por resolución número cinco, de fecha dos de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento dieciocho, se declara **rebelde a la codemandada Luisa Filomena Azabache Sánchez**.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Mediante resolución de fecha veintidós de enero de dos mil quince, obrante a fojas ciento cuarenta y siete, se fija como puntos controvertidos: **a)** Determinar si corresponde declarar la Nulidad de la Escritura Pública de compra venta del bien inmueble de fecha veinticuatro de julio del dos mil doce celebrada entre los codemandados Luisa Filomena Azabache a favor de Berna Azabache Ñique de Gutiérrez y Marco Alberto Gutiérrez de la Cruz, por las causales previstas en los incisos 3, 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil; **b)** Determinar si, como consecuencia de lo anteriormente señalado corresponde ordenar la cancelación del Asiento Registral (Partida N° 03052312 del Registro de la Propiedad Inmueble de La Libertad); y **c)** Determinar si, los demandados están obligados a indemnizar al demandante, en forma solidaria la suma de cincuenta mil soles (S/. 50.000.00) por concepto de daño moral, la suma de diez mil soles (S/.10,000.00) por daño emergente y la suma de veinte mil soles (S/. 20,000.00) por lucro cesante.



4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente el Juez mediante sentencia de fecha veintiuno de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cincuenta y tres, declara **fundada en parte** la demanda; en consecuencia, se declara la nulidad de la Escritura Pública de compra venta de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce; asimismo, ordena a la parte demandada cumpla con pagar la suma de diez mil soles (S/.10.000.00) por concepto de daño emergente a favor del demandante. Como sustento de su decisión precisa lo siguiente: **1)** Que mediante contrato de compraventa de fecha quince de julio de dos mil nueve, obrante a fojas once, el señor Nicolás Azabache Anhuamán en calidad de vendedor, transfiere a favor del demandante Fermín Portilla Delgado el inmueble signado como Lote N° 07 ubicado en la calle Jorge Washington N° 279, inmueble que había adquirido vía permuta en el año mil novecientos setenta y seis, venta efectuada por la suma de trece mil dólares americanos (US\$.13.000.00) cancelados a favor del vendedor a la suscripción del contrato. Se advierte que el señor Nicolás Azabache Anhuamán mediante carta notarial de fecha doce de octubre del dos mil obrante a fojas quince, comunica a la señora Berna Azabache Ñique la rescisión del contrato celebrado con fecha diecinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, por haber transcurrido catorce años sin que haya cumplido con la obligación contraída; **2)** Cabe precisar que, durante el tiempo que pasaron estos sucesos el demandante seguía viviendo en el inmueble que adquirió vía compraventa en el año dos mil nueve, y el señor Nicolás Azabache Anhuamán al año dos mil once se encontraba en pleno uso de sus facultades mentales y psicológicas, conforme se aprecia del Certificado de Salud Mental N° 0200087 obrante a fojas dieciséis, por lo que la venta realizada al recurrente, así como la carta notarial cursada a la codemandada Berna Azabache Ñique, los realizó con pleno conocimiento; **3)** Existen fundados elementos de convicción que permiten inferir que los codemandados actuaron de mala fe. Primero, en el caso de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO

Luisa Filomena Azabache Sánchez, para que se declarara heredera del señor Ramón Azabache Anhuamán, la codemandada tuvo que realizar las averiguaciones tendentes a conocer si su señor padre en vida había dejado un patrimonio que pudiera heredar, por lo que al ver que este figuraba como propietario del bien *sub litis* como consecuencia del proceso de división y partición llevado a cabo en el año dos mil cinco, por sentido común tomó conocimiento de lo ocurrido en el referido proceso, en el que fue representada por un curador procesal, pues al haber fallecido el señor Ramón Rosa Azabache Anhuamán, se demandó a la sucesión de este último. También existen elementos que permite a este juzgado concluir que la referida codemandada tenía conocimiento de que el inmueble *sub litis* del cual se declaró heredera ya venía siendo ocupado por terceras personas, en atención a la permuta realizada entre su señor padre Ramón Rosa y su tío Nicolás Azabache Anhuamán en el año mil novecientos setenta y seis; **4)** Finalmente, también resulta extraño el hecho de que la codemandada Luisa Filomena Azabache Sánchez, tramitara la sucesión intestada para declararse única heredera y porque permitió que se efectuara la traslación de dominio a su favor, todo ello conforme ya se expuso anteriormente, sabiendo que dicho inmueble ya no era de propiedad de su señor padre; elementos todos por lo que se concluye que la compraventa efectuada con los codemandados Berna Azabache Sánchez y Marco Alberto Gutiérrez de la Cruz de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce, ha sido celebrada con la única finalidad de perjudicar al demandante; **5)** Que, en atención a lo esbozado el acto jurídico de compraventa efectuada por los codemandados Luisa Filomena Azabache Sánchez, Berna Azabache Ñique y Marco Alberto Gutiérrez de la Cruz, adolece de vicios que apuntan a su nulidad, toda vez que, como se ha demostrado la conducta realizada por los codemandados ha sido de mala fe, habiéndose configurado las causales de nulidad contempladas en los incisos 3, 4, y 8 del artículo 219 del Código Civil; y, **6)** De la pretensión de Indemnización por daños y



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

perjuicios, el daño emergente estaría determinado con el hecho de que el recurrente ha tenido que incurrir en costos de varios procesos judiciales, entre ellos, el de reivindicación y la denuncia de usurpación, en tanto que el lucro cesante se desestima al no acreditarse por no existir documento alguno presentado por el recurrente del que se pueda apreciar la imposibilidad del demandante de disponer del bien inmueble *sub litis*, lo mismo que sucede en relación al daño moral, por no haberse acreditado de manera fehaciente.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Mediante escrito obrante a fojas trescientos tres los demandados **Berna Azabache Ñique de Gutiérrez y Marco Alberto Gutiérrez de la Cruz**, interponen recurso de apelación en los extremos que declara **fundada en parte** la demanda, alegando que: **1)** Existe colusión o fraude procesal entre el demandante y la codemandada Luisa Filomena Azabache Sánchez, lo que se comprueba con los comprobantes de pago por derecho de notificación presentados por los abogados de dichas partes, los cuales fueron comprados por una misma persona, ello teniendo en cuenta la fecha y hora de las transacciones; **2)** No se ha tenido en cuenta que la Carta Notarial de fecha doce de octubre del dos mil diez que dejaba sin efecto la compraventa a favor de Berna Azabache Ñique, no causa efecto alguno, pues, si se cumplió con el pago del precio, caso contrario el contrato de fecha nueve de octubre de mil novecientos noventa y cinco no hubiera sido elevado a Escritura Pública con fecha diecinueve de enero de mil novecientos noventa y seis; y, **3)** Los codemandados compraron el bien a la titular registral del predio, señora Luisa Filomena Azabache con el único fin de obtener seguridad jurídica sobre la propiedad que ya habían adquirido, y respecto de la cual tienen derecho preferente de conformidad con el artículo 1135 del Código Civil.



6. SENTENCIA DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, expiden la sentencia de vista de fecha veintidós de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos seis, que **revoca** la sentencia apelada de fecha veintiuno de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cincuenta y tres, que declara **fundada en parte** la demanda; **reformándola** declararon **infundada** la demanda en todos sus extremos, al considerar que: **1)** Por Minuta de fecha nueve de octubre de mil novecientos noventa y cinco, doña Berna Azabache Ñique compró el bien inmueble ubicado en Calle Jorge Washington N° 279 Urbanización La Perla, por el precio de cuatro mil dólares americanos (\$ 4,000.00), queda convenido que una vez cancelado el total de la diferencia se otorgará la respectiva Escritura Pública. Así también, en la cláusula quinta se indicó que: *“Queda convenido que la falta de pago de dos mensualidades consecutivas, dará origen a la rescisión del contrato en forma automática”*; **2)** Luego, con fecha diecinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, el mencionado contrato fue elevado a Escritura Pública N° 5960, estableciéndose en ésta como cláusula adicional que: *“Se deja constancia que en la fecha ha sido cancelado el importe total de inmueble que se enajena, y por lo tanto libre de cualquier gravamen”*. En virtud a las premisas precedentes, válidamente podemos afirmar que la codemandada Berna Azabache Ñique sí cumplió con el pago total de las armadas estipuladas; caso contrario, la Minuta no hubiera sido elevada a Escritura Pública; habiendo entonces cumplido su obligación la parte compradora (pago), don Nicolás Azabache Anhuamán (vendedor) no podía dar por resuelto y por ende sin efecto el contrato celebrado, mucho menos a través de una carta de fecha doce de octubre del dos mil diez, enviada después de catorce años que la Minuta fuera elevada a Escritura Pública, máxime si tenemos en cuenta que para que tal acto fuera válido se requería de una declaración judicial; y, **3)** De lo expuesto se verifica



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

que no nos encontraríamos en el supuesto de nulidad del acto jurídico por fin ilícito y/o por contravenir lo previsto en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, pues la segunda compraventa de fecha veinticuatro de julio del dos mil doce, no tuvo una finalidad contraria a las normas imperativas o las buenas costumbres; todo lo contrario su objeto fue obtener seguridad jurídica y salvaguardar el derecho de propiedad de doña Berna Azabache Ñique, derecho que era de anterior data al del accionante, don Fermín Portilla Delgado.

III. RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha dieciocho de julio de dos mil dieciocho, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante **Fermín Portilla Delgado Arsenia**, por las siguientes causales:

A) Infracción normativa de los incisos 3), 4), 5) y 8) del artículo 219 del Código Civil. Alega que, en relación al objeto jurídicamente imposible, la demandada Luisa Filomena Azabache Sánchez intervino en calidad de vendedora en el acto jurídico cuya nulidad se demanda, a sabiendas que el inmueble *sub litis* no era de su propiedad, hecho que también era de conocimiento de los codemandados que intervinieron como compradores; puesto que el inmueble es de su propiedad por haberlo adquirido en compraventa de su anterior propietario Nicolás Azabache Anhuamán en el año dos mil nueve. En cuanto a la causal de fin ilícito, tal como se ha expresado en los considerandos de la sentencia de primera instancia, ha quedado acreditado que los codemandados de manera conjunta celebraron el acto jurídico cuestionado con la única intención de causar un perjuicio directo al recurrente, pues conocedores de todos los antecedentes del origen del inmueble se han valido de acciones contrarias a derecho para conseguir un beneficio ilícito. Lo que conlleva a producirse la causal del acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, pues al haberse probado el fin



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

ilícito del acto jurídico de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce queda acreditada esta causal. En consecuencia, corresponde declarar la cancelación del asiento registral donde está inscrita la compraventa cuestionada. Finalmente, los jueces de instancia omiten aplicar el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, que es necesaria para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses, porque de haberlo hecho el sentido de la sentencia de vista hubiese sido diferente, por cuanto al existir un fin ilícito, dolo, mala fe, es inaceptable que se justifique un accionar ilegal cuando existen pruebas que todo se realizó para perjudicarlo, utilizando a Luisa Filomena Azabache Sánchez que en Audiencia de Pruebas aceptó que no podía vender nada que no le perteneciera, además de existir una declaración jurada donde señala que fue sorprendida. Siendo así, se ha vulnerado su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, así como su derecho de defensa; por lo que solicita que se anule la sentencia de vista y se resuelva conforme a ley; y,

B) Infracción normativa de los incisos 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú con el objeto de hacer efectivo el control de la legalidad a efectos de analizar el razonamiento lógico y la justificación interna de la decisión impugnada a fin de concluir si se respetó el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales.

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.

La materia jurídica en discusión se centra en determinar, en primer término, si la decisión contenida en la sentencia de vista ha vulnerado el estándar de motivación exigido por el debido proceso; y, en segundo término, establecer si se configura las causales de infracción normativa de los incisos 3), 4), 5) y 8) del artículo 219 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

PRIMERO.- Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

en razón a infracciones normativas de carácter *in procedendo* como de carácter *in iudicando*. En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Supremo Tribunal emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre las primeras declaradas procedentes de manera excepcional, pues resulta evidente que de ser estimada alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse sobre las denuncias restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

SEGUNDO.- Procediendo al análisis de la infracción contenida en los *ítem B)* del numeral III de la presente resolución, es pertinente indicar que el **artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política** consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.

TERCERO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado en el **artículo 139, inciso 5 de la Carta Política**, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquéllas dentro de la controversia. Su vigencia, además, ha sido reconocida también en

¹ Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párr. 28.



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

diversas normas de carácter legal, como los **artículos 50, inciso 6, y 122, inciso 3, del Código Procesal Civil**, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una motivación que justifique lo decidido.

CUARTO.- Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte *“el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso”*².

QUINTO.- Asimismo, debe recordarse que la motivación, como expresión escrita de la justificación lógica en la cual se sostiene la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional, **solo puede ser calificada como válida en tanto que ésta guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso**, puesto que solo una fundamentación que responda adecuadamente al debate producido en el proceso garantizará una solución de la controversia que respete el derecho de defensa de cada una de ellas; y, sobre todo, garantizará la existencia de una solución imparcial del caso, al haber sometido a consideración razonada las alegaciones expuestas por cada una de las partes, a fin de someter a valoración los argumentos que han fundamentado su posición en la *litis*. Y si bien es cierto que el órgano jurisdiccional no se encuentra obligado a someter a análisis exhaustivo cada una de las numerosas alegaciones

² Casación N° 6910-2015, del 18 de agosto de 2015.



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

que podrían ser expresadas por las partes en el proceso, sí lo está en relación con aquéllas que mantengan relevancia para la solución de la controversia.

SEXTO.- De acuerdo a lo antes expuesto, se aprecia que la Sala Superior revoca la sentencia apelada que declara fundada la demanda al determinar en sede de instancia que no se presentan las causales de nulidad del acto jurídico, en razón a que la segunda compraventa tuvo como finalidad salvaguardar los derechos adquiridos en el tiempo por doña Berna Azabache Ñique, en defensa frente la evidente mala fe de don Nicolás Azabache Anhuamán, quien vendió el predio cuando ya no era propietario del mismo, y del demandante don Fermín Portilla Delgado, quien pese conocer que el bien no era propiedad de aquel persistió en la compra; que en ese sentido se colige que la instancia superior expresa desde su criterio los argumentos, respecto a lo petitionado por la parte demandante, esto es, sobre la transferencia contenida en la Escritura Pública cuestionada de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce y por lo mismo, no se advierte la afectación del derecho al debido proceso ni que se haya transgredido el principio de motivación de las resoluciones judiciales como erradamente sostiene el recurrente.

SÉTIMO.- En ese sentido, la infracción procesal no es amparable habiéndose emitido la Sentencia de Vista materia de casación acorde al Principio de Motivación, con la correspondiente fundamentación de hecho y de derecho que justifica la decisión adoptada, en estricta relación a lo que fue materia de debate en el transcurso del proceso, de conformidad con lo previsto por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil.



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

OCTAVO.- Que, en cuanto a la denuncia contenida en el ítem **A)** del numeral III de la presente resolución, referente a la infracción normativa del inciso 3) Artículo 219 (*regula la causal de nulidad del acto jurídico cuando su objeto es física o jurídicamente imposible*), 219° incisos 4) y 8) (*prevé las causales de nulidad del acto jurídico cuando su fin sea ilícito o cuando es contrario al orden público o a las buenas costumbres*). Es pertinente indicar los alcances jurídicos que contempla la causal de nulidad por fin ilícito, entendida como la finalidad concreta que el singular acto busca desarrollar; en tal sentido, la causa ilícita debe ser entendida como el interés común y conjunto de las partes que otorgan al acto objetivado en el texto o programa negocial; sin embargo, no debe confundirse con el motivo (particular) que anima a alguna de las partes a contratar. La causa será ilícita cuando contravenga normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres; como bien lo define Lizardo Taboada Córdova “(...) *la causal de nulidad por fin ilícito, contemplada en el artículo 219, deberá entenderse como aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo, sea ilícito, por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres. Se trata pues, de una causal de nulidad por ausencia del requisito de la licitud, aplicable al fin, que constituye uno de los elementos del acto jurídico, según nuestro Código Civil (...)*”³.

NOVENO.- En cuanto a la causal de nulidad contemplada en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil, la cual nos remite al artículo V del Título Preliminar que establece: “*es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres*”, la doctrina calificada, como la sustentada por doctor Lizardo Taboada, sostiene: “*La nulidad tácita o virtual es aquella que sin venir declarada directamente por el supuesto de hecho de una norma jurídica, se deduce o infiere del*”

³ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. “Nulidad del Acto Jurídico”, Editora Jurídica Grijley. Segunda Edición 2002. p. 117.



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

*contenido de un negocio jurídico, por contravenir el mismo el orden público, las buenas costumbres o las normas imperativas (...). Esta categoría de nulidad virtual, exige por ende una interpretación no sólo de la norma jurídica, sino también de las bases o fundamentos del sistema jurídico, conformado por normas imperativas, orden público y buenas costumbres. En otras palabras, para poder detectar un supuesto de nulidad virtual, es necesario en la mayoría de los casos una interpretación integral del sistema jurídico, no sólo de sus normas, sino también de sus fundamentos*⁴. De lo cual se infiere que la nulidad virtual es aquella que se encuentra tácitamente contenida en las normas jurídicas y se hace evidente cuando el negocio jurídico cuestionado tiene un contenido ilícito, no sólo por contravenir las normas imperativas, sino también por contravenir un principio de orden público, o las buenas costumbres.

DÉCIMO.- Al respecto, el tema en debate se circunscribió en determinar si corresponde declarar la nulidad de la Escritura Pública de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce, celebrada entre los codemandados Luis Filomena Azabache Sánchez a favor de Berna Azabache Ñique y su cónyuge Marco Alberto Gutiérrez de la Cruz y documento que lo contiene respecto al bien inmueble inscrito en la Partida N° 03052312 por las causales previstas en los incisos 3), 4) y 8) del artículo 219 del Código Civil, esto es objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y por ser contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres conforme se consigna en la resolución número ocho obrante a fojas ciento cuarenta y siete que fija los puntos controvertidos. En dicho contexto, el *A quo* concluye que la codemandada Luisa Filomena Azabache Sánchez tenía conocimiento de que el inmueble *sub litis* del cual se declaró heredera ya venía siendo ocupado por terceras personas en atención a la permuta realizada entre su señor padre Ramón Rosa Azabache Anhuamán y su tío Nicolás Azabache Anhuamán y los codemandados

⁴ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Ibid, p. 97.



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Berna Azabache Sánchez y Marco Alberto Gutiérrez de la Cruz tenían conocimiento del origen del bien *sub litis* cuando adquirieron el inmueble en el año mil novecientos noventa y seis mediante contrato de compraventa otorgado por Nicolás Azabache Anhuamán. En atención a ello, concluye que se configura la causal de fin ilícito al celebrar los codemandados el acto jurídico con la única intención de causar perjuicio directo al demandante al conocer todos los antecedentes del origen del inmueble, lo que conlleva a su vez que se estime la causal de contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

DÉCIMO PRIMERO.- En ese orden de ideas, resulta evidente que en el presente caso la instancia superior ha inaplicado las normas denunciadas, por cuanto no obstante que establece como premisa fáctica que cuando Berna Azabache Ñique compró por segunda vez el predio materia de *litis* mediante Escritura Pública de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce conocía de la inexactitud del registro esto es que Nicolás Azabache Anhuamán ostentaba el derecho pese aparecer como propietaria Luisa Filomena Azabache Sánchez, deja de aplicar las causales de nulidad, sin tener en cuenta que este hecho configura el fin ilícito y contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, al tener conocimiento la compradora Berna Azabache Ñique de que el propietario del bien era Nicolás Azabache Anhuaman y no Ramón Azabache Anhuaman, así como tampoco su heredera la vendedora Luisa Filomena Azabache Sánchez de acciones contrarias a derecho para conseguir un beneficio ilícito, lo que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada; por tal razón, este Supremo Tribunal llega a la conclusión que la norma que se denuncia en sede extraordinaria que prevé las causales de nulidad, resultan pertinentes al caso de autos para resolver la controversia.



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

DÉCIMO SEGUNDO.- De otro lado, resulta pertinente precisar que el objeto de controversia se centraba en determinar si se acreditan las causales de nulidad en la Escritura Pública de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce celebrada por la codemandada Luisa Filomena Azabache a favor de Berna Azabache Ñique y su cónyuge Marco Alberto Gutiérrez de la Cruz así como el acto jurídico que lo contiene, por tanto el análisis efectuado por el *A quo* se ha centrado en establecer si se configura las causales de nulidad en la celebración de dicho documento, lo que ha sido enervado por la instancia superior al centrar su análisis en un derecho de propiedad a favor de Berna Azabache Nique contenido en la Minuta de fecha nueve de octubre de mil novecientos noventa y cinco y Escritura Pública de fecha diecinueve de enero de mil novecientos noventa y seis así como la adquisición a favor de Fermín Portilla Delgado contenido en el documento de fecha quince de julio de dos mil nueve que no son materia de discusión en el caso que nos ocupa, por tanto el presente medio impugnatorio, merece ser amparado, al configurarse la infracción normativa de las normas denunciadas.

DÉCIMO CUARTO.- Que habiéndose amparado la pretensión principal de la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compra venta de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce, se debe confirmar también el extremo de la sentencia de primera instancia que ampara en parte la pretensión accesoria de Indemnización por concepto de daño emergente, el cual estaría determinado con el hecho de que el recurrente ha tenido que incurrir en costos de varios procesos judiciales, entre ellos, el de reivindicación y la denuncia de usurpación.

VI. DECISIÓN.

A) Por estas razones y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Fermín Portilla Delgado la



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

**CAS. N° 1576-2018
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

demandada Arsenia Santillán Díaz, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y cuatro, en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintidós de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos seis.

B) Actuando en sede de instancia CONFIRMA, la sentencia apelada de fecha veintiuno de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cincuenta y tres, que declara **fundada en parte** la demanda; en consecuencia, se declara la nulidad de la escritura pública de compra venta de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce; asimismo, ordena a la parte demandada cumpla con pagar la suma de diez mil soles (S/. 10.000.00) por concepto de daño emergente a favor del demandante.

C) DISPUSIERON la publicación de la presente Ejecutoria Suprema en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Fermín Portilla Delgado con Berna Azabache Ñique y otros sobre nulidad de acto jurídico y otros conceptos; y, *los devolvieron*. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

EC/sg