



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 2444-2015

LIMA

Nulidad de Acto Jurídico

Fin ilícito.

Existe fin ilícito, esto es, acto contrario al ordenamiento jurídico, cuando se pretende despojar de sus bienes a terceros, a sabiendas que los datos que se encuentran en el Registro Público no se compadecen con la realidad. Las partes no pueden estar beneficiadas con el artículo 2014 del Código Civil, pues dicho enunciado normativo exige la existencia de buena fe.

Art 140 del CC

Lima, ocho de marzo de dos mil dieciséis.-

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

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandante **Eduardo Manuel Castillo Vásquez**, mediante escrito de fecha dieciocho de mayo de dos mil quince (página quinientos sesenta y cuatro), contra la sentencia de vista de fecha nueve de abril de dos mil quince (página quinientos cincuenta), que revoca la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda, y reformándola la declararon infundada.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

Mediante escrito de fecha nueve de julio de dos mil diez (página noventa) Eduardo Manuel Castillo Vásquez y María Silvana Castillo Vásquez, interpone demanda a fin que se declare la nulidad de la escritura de compraventa de acciones y derechos de bienes inmuebles, celebrado, por una parte, teniendo como vendedores a las personas de Flor de María Lévano Prado de Castillo y Medalit Milagros Castillo Lévano de Ramos, y, como compradores, a las personas de Aurora Lidia Castillo Alfaro y Aristides Pablo del Carpio La Rosa, con fecha dieciséis de noviembre de dos mil nueve, respecto de las unidades inmobiliarias N° 1, 2 y 3, situadas en la Avenida Carlos Alayza y Roel N° 2015, 2017 y 2019 de la Urbanización Fundo Lobatón Oeste, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, que se encuentran inscritas en los asientos 1 al 5, fojas doscientos ochenta y nueve del tomo 55PD y cuya independización actual ha quedado inscrita en las partidas electrónicas 11995554, 11995555 y 11995556 de la SUNARP de Lima. Accesoriamente, solicita la cancelación total de la inscripción de la transferencia de acciones y derechos.

Se señala que los demandantes tienen derecho de propiedad del inmueble en litigio, pues alegan haberlo adquirido a título oneroso, mediante minuta de compraventa de fecha quince de febrero de dos mil ocho, de su extinto padre, Eduardo Lucas Castillo Alfaro, quien, según afirman, les transfirió sus derechos y acciones que les correspondía sobre el inmueble.

Alegan que los demandados tenían cabal conocimiento que el inmueble precitado les había sido vendido con mucha anterioridad por el causante mencionado, en mérito de haberseles remitido carta notarial con fecha veintisiete de abril del dos mil nueve, por lo que sostienen que la venta del inmueble fue física y jurídicamente imposible, así como tuvo fin ilícito.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante escrito de fecha cuatro de octubre de dos mil diez, la demandada Flor de María Lévano Prado de Castillo (página ciento noventa y cinco) contesta la demanda, señalando que fue cónyuge de Eduardo Lucas Castillo Alfaro y al fallecer éste, su hijo Eduardo Manuel Castillo Vásquez, con fecha trece de noviembre de dos mil siete, peticiona declaratoria de herederos conjuntamente con su hermana María Silvana Castillo Vásquez, desconociendo el derecho de ella como cónyuge y de sus dos hijas matrimoniales Medalit Milagros y Alida Rosa Castillo Lévano. Por lo que, al tomar conocimiento, interpone solicitud de inclusión en la sucesión y logran ser incluidas. Agrega que la compraventa de su cónyuge con los demandantes es nula, pues su cónyuge falleció de cáncer pulmonar y el tratamiento al que fue sometido determinó confusión mental. Respecto al contrato materia de nulidad fue debidamente celebrado, pues estaban inscritas las acciones y derechos de los vendedores.

Por su parte, Aurora Lidia Castillo Alfaro contesta la demanda (página doscientos trece), indicando que el acto jurídico materia de nulidad se celebró con todas las formalidades. Agrega que con fecha quince de febrero de dos mil ocho, los vendedores fueron debidamente declarados herederos de acuerdo a la sucesión intestada tramitada notarialmente e inscrita en la Partida N° 11995554 de los Registro Públicos, teniendo en consecuencia legitimidad para obrar en la venta.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Conforme aparece en la página trescientos treinta y ocho, se fijaron como puntos controvertidos:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

- Determinar si corresponde declarar nulo el acto jurídico, contenido en la escritura de compraventa de acciones y derechos de bienes inmuebles, de fecha cinco de marzo de dos mil nueve, respecto de las unidades inmobiliarias N° 1, 2 y 3, situadas en la Avenida Carlos Alayza y Roel N° 2015, 2017 y 2019 de la Urbanización Fundo Lobatón Oeste, distrito de Lince, Provincia y departamento de Lima, por incurrir en las causales previstas en el artículo 219 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil.
- Determinar si corresponde declarar la cancelación total de la inscripción de la transferencia de acciones y derechos, respecto del inmueble objeto de la compraventa que figura en la Partida N° 07011293 de la Sunarp de Lima y la cancelación de la independización.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fecha veinticuatro de marzo de dos mil catorce (página cuatrocientos cuarenta y cuatro) declara fundada la demanda, al concluir que los demandantes adquirieron válidamente la propiedad de aquellos derechos y acciones relativos al inmueble materia de litigio, con anterioridad a la transferencia efectuada por los codemandados Flor de María Lévano Prado de Castillo y Medalit Milagros Castillo Lévano de Ramos, que data del dieciséis de noviembre de dos mil nueve. Agrega que los codemandados aludidos no podían disponer de un bien ajeno en la medida que los demandantes habrían adquirido derechos de propiedad antes del fallecimiento del extinto Eduardo Lucas Castillo Alfaro; por lo que la transferencia importa un imposible jurídico, desde que ello se encuentra en la esfera de la transferencia de bien ajeno.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

Mediante escrito de fecha trece de mayo de dos mil catorce (página cuatrocientos sesenta y tres) el demandado Aurora Lidia Castillo Alfaro apela la sentencia de primera instancia, señalando que: a) en la demanda no se adjuntó documento público sobre la existencia de Escritura Pública, documento del cual se solicita la nulidad; b) los demandantes ya tenían conocimiento que las acciones y derechos del inmueble que adquirieron la cónyuge supérstite y su hija Medalit Milagros Castillo Lévano ya habían sido vendidos a Aurora Lidia Castillo Alfaro y Aristides Pablo del Carpio La Rosa, mediante minuta de compraventa de fecha dieciocho de febrero de dos mil ocho; es decir, antes que recibieran la carta notarial de fecha veintiocho de abril de dos mil nueve; sus derechos ya se encontraban inscritos en los Registros Públicos.

6. SENTENCIA DE VISTA

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha nueve de abril de dos mil quince (página quinientos cincuenta), revocó la sentencia de primera instancia, y reformándola, declaró infundada la demanda al concluir que los demandados Aurora Lidia Castillo Alfaro y Aristides Pablo del Carpio La Rosa, en su calidad de compradores, actuaron con buena fe en la compra que data del dieciocho de febrero de dos mil ocho e inclusive que a la fecha de escriturización, cinco de marzo de dos mil nueve, no tenían conocimiento de la transferencia realizada por el copropietario primigenio, Eduardo Lucas Castillo Alfaro a favor de los demandantes, en razón que la carta notarial remitido por los accionantes a los compradores Aurora Lidia Castillo Alfaro y Aristides Pablo del Carpio La Rosa, tiene como fecha veintisiete de abril de dos mil nueve.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

En cuanto a que los accionantes iniciaron un procedimiento conciliatorio extrajudicial, con fecha diecinueve de febrero de dos mil ocho, la Sala Superior refiere que esta sólo se entendió con Flor de María Lévano Prado, Medalit Milagros Castillo Lévano y Alida Rosa Castillo Lévano, y no con los compradores codemandados Aurora Lidia Castillo Alfaro y Aristides Pablo del Carpio La Rosa, de manera que no existiendo medio probatorio alguno que acredite lo contrario, la causal de objeto física y jurídicamente imposible, no se encuentra acreditada.

III. RECURSO DE CASACION

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha veintinueve de mayo de dos mil quince ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado Eduardo Manuel Castillo Vásquez, por la infracción normativa de los artículos 140 y 219 inciso 4 del Código Civil; infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado y artículos 122 inciso 2 y 3, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 50 del Código Procesal Civil; al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Se advierte que el recurrente sostiene en estricto que la resolución cuestionada no se encuentra debidamente motivada, y es sustento de su recurso que se ha inobservado que la parte demandada actuó de mala fe, pues: i) las inscripciones en nuestro sistema registral peruano no siempre generan dominio, toda vez que el registro en nuestro país no es obligatorio sino facultativo; ii) los demandados sabían que su compraventa data del quince de noviembre de dos mil siete y que se les



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

entregó en posesión, la que ostentan hasta la actualidad; iii) hubo hasta tres invitaciones para conciliar extrajudicialmente con el fin que se les otorgue a los demandantes la respectiva escritura pública, hecho conocido por los demandados por el parentesco existente y la posesión del inmueble que ostenta conjuntamente con Aurora Lidia Castillo Alfaro, tía de los recurrentes y hermana de su vendedor; iv) la demandada Aurora Lidia Castillo Alfaro, jamás cuestionó su posesión ni les ha pedido la entrega del inmueble.

SEGUNDO.- Sobre la fundamentación de las resoluciones debe señalarse lo que sigue:

1. La obligación de fundamentar las sentencias propias del derecho moderno se ha elevado a categoría de deber constitucional. En el Perú el artículo 139, inciso 5, de la Constitución del Estado señala que: "*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 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*". Igualmente el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial prescribe: "*Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustenta...*". Estando a lo dicho este Tribunal Supremo verificará si la sentencia se encuentra debidamente justificada externa e internamente, y si además se han respetado las reglas de la motivación en estricto.

2. Que se haya constitucionalizado el deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública. Además, siendo la motivación un



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

instrumento comunicativo cumple funciones tanto endoprocesales como extraprocesales.

3. En el primer caso (función endoprocesal) la motivación permite a las partes controlar el significado de la decisión. Pero además permite al juez que elabora la sentencia percatarse de sus yerros y precisar conceptos, esto es, facilita la crítica interna y el control posterior de las instancias revisoras¹. En el segundo supuesto (función extraprocesal) se posibilita el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma². Por lo tanto, los destinatarios de la decisión no son solo las partes, sino lo es también la sociedad, en tanto el poder jurisdiccional debe rendir cuenta a la fuente del que deriva su investidura³.

4. De otro lado, es ya común mencionar que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, pues ello implicaría considerar que no importa la decisión en sí misma, ni lo racional o arbitraria que ésta pueda ser, sino solo el proceso mental que llevó al juez a emitir el fallo. Por el contrario, la motivación como mecanismo democrático de control de los jueces y de control de la justicia de las decisiones exige que exista una justificación racional de lo que se decide, dado que al hacerlo no solo se justifica la decisión sino se justifica el

¹ Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 157-158. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, pp. 189-190.

² Igartua Salaverría, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.

³ La motivación de la sentencia civil. Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación. México 2006, pp. 309-310.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

mismo juez, ante las partes, primero, y ante la sociedad después, y se logra el control de la resolución judicial⁴.

5. Tal justificación racional es interna y externa. La primera consiste en verificar que: "el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente - deductivamente- válido" sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas⁵, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera⁶.

6. En esa perspectiva, la justificación externa exige⁷: (i) que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; (ii) que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y (iii) que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

7. Teniendo en cuenta los conceptos antes señalados, la motivación puede presentar diversas patologías que en estricto son la motivación omitida, la motivación insuficiente y la motivación contradictoria⁸. En esa perspectiva:

⁴ Igartua Salaverría, Juan. Ob. cit., pp. 19 a 22.

⁵ Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

⁶ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.

⁷ Igartua Salaverría, Juan. Ob. cit., p. 26.

⁸ En términos del Tribunal Constitucional: *motivación aparente* cuando en una determinada resolución judicial parece que se justifica la decisión pero su contenido no explica las razones del fallo; *motivación insuficiente* cuando no hay un mínimo de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

7.1. En cuanto a la motivación omitida: (a) Habrá omisión formal de la motivación cuando no hay rastro de la motivación misma. (b) Habrá omisión sustancial de la motivación cuando exista: (i) motivación parcial que vulnera el requisito de completitud; (ii) motivación implícita cuando no se enuncian las razones de la decisión y ésta se hace inferir de otra decisión del juez; y (iii) motivación *per relationem* cuando no se elabora una justificación autónoma sino se remite a razones contenidas en otra sentencia.

7.2. Habrá motivación insuficiente, entre otros supuestos, cuando no se expresa la justificación a las premisas que no son aceptadas por las partes, no se indican los criterios de inferencia, no se explican los criterios de valoración o no se explica por qué se prefiere una alternativa y no la otra.

7.3. Habrá motivación contradictoria cuando existe incongruencia entre la motivación y el fallo o cuando la motivación misma es contradictoria.

8. Por último, lo que debe motivarse es⁹: a. La decisión de validez respecto a la disposición aplicable al caso. b. La decisión de interpretación en torno al significado de la disposición que se está aplicando. c. La decisión de evidencia, esto es, a los hechos que se tienen como probados. d. La decisión de subsunción relativa a saber si los hechos probados

motivación exigible y *motivación incongruente* cuando se dejan incontestadas las pretensiones o se desvía la decisión del marco del debate judicial. Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente número 00037-2012-PA/TC. Sobre las patologías de la motivación ver: Igartua Salaverria, Juan. Ob. cit., pp. 27 a 33.

⁹ Igartua Salaverria, Juan. Ob. cit., p.34. En palabras de Michele Taruffo: a. La individuación de la *ratio decidendi*; b. La individuación de la norma. c. La constatación de los hechos; d. La calificación jurídica de los hechos concretos del caso. e. La decisión; y La racionalidad del razonamiento decisorio. Ver: ob. cit., pp. 210 a 232.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

entran o no en el supuesto de hecho que la norma contempla. e. La decisión de consecuencias¹⁰.

Tercero.- En esa perspectiva en cuanto a la justificación interna (que consiste en verificar que “el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido” sin que interese la validez de las propias premisas), se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: (i) Como **premisa normativa** la sentencia ha considerado fundamentalmente: artículos 140 inciso 3; 219 inciso 3; 2012 y 2013 del Código Civil; y artículo 197 del Código Procesal Civil. (ii) Como **premisa fáctica** la Sala Superior ha indicado que a la fecha de la compraventa materia de nulidad, los demandados Aurora Lidia Castillo Alfaro y Aristides Pablo Del Carpio La Rosa no tenían conocimiento de la transferencia realizada por el copropietario primigenio Eduardo Lucas Castillo Alfaro a favor de los demandantes, que tampoco se acredita que el actuar de los codemandados compradores haya sido ilícito, toda vez que adquieren las acciones y derechos del inmueble de la persona que en el registro aparecía con facultades para otorgarlo. (iii) Como **conclusión** la sentencia establece que la demanda es infundada, lo que es compatible con el silogismo que ha establecido, por lo que se puede concluir que su resolución presenta una debida justificación interna.

Cuarto.- En lo que concierne a la justificación externa, ésta consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas¹¹, lo que supone que

¹⁰ Casación 1900-2014-Loreto. Casación 2163-2014-Lima. Casación 437-2015-Lima. Casación 2159-2013-Lima. Casación 1744-2014-Tacna. Casación 1523-2014-La Libertad. Casación 697-2014-Lima. Casación 2616-2014-Lima. Casación 3789-2014-Lima. Casación 3925-2013-Arequipa. Casación 1406-2014-Junín. Casación 2372-2014-Lima.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera¹². En esa perspectiva, este Tribunal Supremo estima que la justificación externa realizada por la Sala Superior es adecuada, pues las normas glosadas son pertinentes para resolver el presente caso y se ha analizado el material fáctico del proceso.

Quinto.- Respecto a los problemas específicos de motivación se tiene que existe motivación aparente cuando en una determinada resolución judicial parece que se justifica la decisión pero su contenido no explica las razones del fallo; que existe motivación insuficiente cuando no hay un mínimo de motivación exigible y que existe motivación incongruente cuando se dejan incontestadas las pretensiones o se desvía la decisión del marco del debate judicial¹³, circunstancias que no se advierten en la sentencia de vista dado que el fallo explica a detalle las razones por las que fue dictado.

Por las razones expuestas, debe desestimarse la casación por supuesta infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 50 y 122 incisos 2 y 3 del Código Procesal Civil.

Sexto.- De otra parte, el artículo 140 del Código Civil señala que los elementos de validez del acto jurídico son: agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo

¹¹ Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

¹² Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.

¹³ Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00037-2012-PA/TC.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

4 sanción de nulidad; por su parte el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil establece como causal de nulidad del acto jurídico que el objeto sea física o jurídicamente imposible, o indeterminable. El objeto es **físicamente imposible** cuando “en el plano de la realidad física, las reglas negociales no pueden ser ejecutadas”; **es jurídicamente imposible** cuando “en el plano de la realidad jurídica, las reglas negociales no pueden ser ejecutadas, sea porque se dirigen a la consecución de un resultado (jurídico) no previsto por el ordenamiento jurídico (...), o porque no toman en consideración algún presupuesto exigido por este último para la obtención del efecto deseado”; y **es indeterminable** cuando adolece de “vacíos que impiden la realización de la “operación” que la parte o las partes diseñan (...)”.

En cuanto a la causal invocada en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil el fin ilícito significa que “(el acto jurídico) resulta contrario a las normas imperativas o a las buenas costumbres”¹⁴.

Sétimo.- Así las cosas, este Tribunal Supremo descarta la existencia de infracción al objeto del acto jurídico, pues ni física ni jurídicamente el comportamiento prestacional puede no ser ejecutado; por el contrario, la posibilidad de transferencia de inmuebles (incluso de terceros) es una de las operaciones jurídicas más cotidianas.

Octavo.- En cambio, considera que sí existe fin ilícito y para ello tiene en cuenta que ello supone infringir las reglas que regulan al orden público, a las buenas costumbres y al ordenamiento jurídico en su conjunto. En tal sentido, debe decirse que aquí hubo una transferencia de inmuebles, pero que ello ocurrió vulnerando las normas del sistema.

¹⁴ Gaceta Jurídica (2003). Código Civil Comentado – Tomo I, pp. 679 – 682.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

Noveno: En efecto:

1. La demandada Flor de María Lévano Prado de Castillo, quien actuó como vendedora en el acto jurídico materia de nulidad refiere que el mismo fue celebrado en forma correcta, pues estaban inscritos sus acciones y derechos respecto de los inmuebles transferidos. Por su parte la demandada Aurora Lidia Castillo Alfaro compradora de los inmuebles, indica que el acto jurídico materia de nulidad, se celebró con todas las formalidades, pues los inmuebles se encontraban inscritos a nombre de su vendedora.

2. El artículo 2014 del Código Civil, prescribe que: *"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"*. Agregando que: ***"La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro"***.

3. De lo expuesto, se tiene efectivamente de la lectura de la partida registral obrante a fojas ochenta y siete, que, cuando se celebró el acto jurídico materia de nulidad (dieciséis de noviembre de dos mil nueve), las vendedoras tenían inscrito el bien a su favor. Sin embargo, a tenor de la norma antes enunciada, corresponde verificar si los vendedores y compradores, conocían o presumían de la transferencia del bien realizado por Eduardo Lucas Castillo Alfaro a favor de Eduardo Manuel Castillo Vásquez y María Silvana Castillo Vásquez con fecha quince de noviembre de dos mil siete.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

4. Ello es así porque el propio enunciado normativo no protege la venta por la sola inscripción registral, sino agrega que debe tenerse en cuenta la buena fe del tercero. Al respecto “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”¹⁵.

Décimo.- Estando a lo expuesto, a efectos de verificar lo señalado en el considerando anterior se tiene:

1. El bien perteneció a Eduardo Lucas Castillo Alfaro. Este fue padre de los demandantes Eduardo Manuel Castillo Vásquez y María Silvana Castillo Vásquez y de la demandada Medalit Milagros Castillo Lévano. Asimismo fue esposo de Flor de María Lévano Prado, hermano de Aurora Lidia Castillo Alfaro, siendo Arístides Pablo Del Carpio La Rosa el esposo de esta última. Por tanto, estamos ante un conflicto que se suscita en torno a personas que tienen vínculo de parentesco y que por ello –como máxima de experiencia- conocen algunas de las dificultades que llevan en su diario acontecer.

2. La posesión del inmueble la ostentan los demandantes (Eduardo Manuel Castillo Vásquez y María Silvana Castillo Vásquez), conjuntamente con la demandada, Aurora Lidia Castillo Alfaro, versión que no ha sido cuestionada por la parte demandada. Este dato es relevante, pues imponía un deber de diligencia a la compradora que no puede omitir preguntar a sus coposeedores la razón de dicha posesión, más aún cuando pretende adquirir todo el bien.

¹⁵ Gaceta Jurídica (2003). Código Civil Comentado – Tomo X, pp. 422.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

3. Se sucedieron algunos actuados extraproceso:

a. La invitación a conciliar extrajudicialmente por parte de los demandantes a las demandadas Flor de María Lévano Prado de Castillo y Medalit Milagros Castillo Lévano de Ramos, fue realizada con fecha **tres de marzo de dos mil ocho**.

b. Con fecha **veintisiete de abril de dos mil nueve**, los demandantes remiten carta notarial a los demandados Arístides Pablo del Carpio La Rosa y Aurora Lidia Castillo Alfaro, instándoles a que no podían adquirir los derechos y acciones sobre el inmueble.

c. Los demandados Arístides Pablo del Carpio La Rosa y Aurora Lidia Castillo Alfaro, contestan la carta, mediante otra carta notarial de fecha **cinco de mayo de dos mil nueve**.

d. Adicionalmente obra la carta notarial de fecha **doce de junio de dos mil nueve**, dirigida a las demandadas Flor de María Lévano Prado de Castillo y Medalit Milagros Castillo Lévano de Ramos, reiterándole los demandantes los derechos que ostentan sobre el inmueble materia de litigio.

e. La venta, cuya nulidad se solicita, fue efectuada el 18 de febrero del 2008 y escriturada el **05 de marzo del 2009**.

f. A ello debe adicionarse que a fojas doscientos cincuenta y nueve, se verifica copia de la sentencia civil del expediente N° 22262-2009 sobre otorgamiento de escritura, iniciado por los demandantes Eduardo Manuel Castillo Vásquez y María Silvana Castillo Vásquez contra Flor de María Lévano Prado, Medalit Milagros Castillo y

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

4
Alida Rosa Castillo Lévano, respecto de los derechos y acciones que le corresponden del inmueble materia de litigio, en dicha sentencia que data del quince de diciembre de dos mil diez se declaró fundada la demanda. Se advierte de la actividad procesal que en dicho proceso se incorporó en calidad de litisconsortes necesarios a Aristides Pablo del Carpio La Rosa y Aurora Lidia Castillo Alfaro, con fecha doce de enero de dos mil diez.

8
4. A fojas doscientos ochenta y nueve, se verifica copia de la sentencia penal (treinta y uno de mayo de dos mil once) del expediente N° 4160-2009 por el delito contra la Fe Pública – Falsedad Ideológica, mediante la cual se confirma la sentencia de primer instancia, por el cual se condena a tres años de pena privativa de la libertad a la acusada Aurora Lidia Castillo Alfaro; ello en razón, que se determinó que dicha acusada (ahora demandada) se hizo declarar como única heredera de Celestino Castillo Castillo, perjudicando a sus hermanos Eduardo Lucas y Carlos Clodoaldo Castillo Alfaro (el primero padre de los ahora demandantes). Tal sentencia también adquiere relevancia pues demuestra que la compradora tenía un comportamiento por el que pretendía despojar de la masa hereditaria a su hermano.

5. De lo antes indicado, se establece:

a. Que Flor de María Lévano Prado de Castillo y Medalit Milagros Catillo Lévano de Ramos tenían pleno conocimiento de la transferencia que había realizado su padre a favor de los demandados.

b. Que la demandada Aurora Lidia Castillo Alfaro conocía que sobre el inmueble materia de litigio dejado por su padre Celestino

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

Castillo Castillo, al igual que ella, también ejercían derechos y acciones, sus hermanos como lo fue Eduardo Lucas Castillo Alfaro; y al fallecer éste, dichos derechos y acciones le correspondían a sus herederos entre ellos los demandantes. La afinidad que los unía, la coposesión del bien y un asomo de diligencia que le competían, acreditan tal hecho.

Décimo Primero.- Por consiguiente, el acto jurídico celebrado es uno que contiene un fin ilícito, esto es, contrario al ordenamiento jurídico y con el cual se pretendía despojar de sus bienes a los demandantes, a sabiendas que los datos que se encontraban en el Registro Público no se compadecían con la realidad. Así las cosas, las partes no pueden estar beneficiadas con el artículo 2014 del código civil, pues dicho enunciado normativo exige la existencia de buena fe, que aquí no aparece.

Décimo Segundo.- Estando a lo expuesto, debe declararse fundada la casación y, actuando en sede de instancia, confirmar la venida en apelación.

V. DECISIÓN

Por tales fundamentos, de conformidad con lo prescrito en el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Eduardo Manuel Castillo Vásquez, y en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número siete de fecha nueve de abril de dos mil quince, obrante a fojas quinientos cincuenta; y actuando en sede de instancia, **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia número veintisiete de fecha veinticuatro de marzo de dos mil catorce, que declara fundada la demanda con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2444-2015
LIMA
Nulidad de Acto Jurídico

Diario Oficial "El Peruano" conforme a Ley; en los seguidos por María Silvana Castillo Vásquez y Eduardo Manuel Castillo Vásquez contra Aurora Lidia Castillo Alfaro y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo Calderón Puertas.-

SS.

TELLO GIRARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Jvp/Larf

SE PUBLICO CONFORME A LEY
.....
DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

15 JUN. 2016