



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO
Nulidad de Acto Jurídico

Los presupuestos previstos en el artículo 2014 del Código Civil exigen, entre otros supuestos, que la adquisición del tercero deba ser de buena fe, lo que se desvirtúa cuando no existe el mínimo de diligencia para determinar las posibles inexactitudes de los datos consignados en el Registro.

Lima, dieciocho de setiembre de dos mil dieciocho.-

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

I. ASUNTO

En el presente proceso, los demandados **Américo Zúñiga Aedo** (página trescientos veintiuno) y los cónyuges **Federico Salazar Guevara y Mercedes Ovalle Zamalloa** (página doscientos noventa y siete) han interpuesto recurso de casación, contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciséis (página doscientos sesenta y dos), que revocó la sentencia de primera instancia de fecha tres de marzo de dos mil dieciséis (página ciento ochenta y cinco), que declaró infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico, y reformándola la declaró fundada, con lo demás que contiene; en los seguidos por Evert Zúñiga Ubierna y otros.



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha catorce de octubre de dos mil trece (página veintiséis), Evert Zuñiga Ubierna, por derecho propio y en representación de sus hermanos Jorge Renato y Sonia Zuñiga Ubierna, interpone demanda de nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa de derechos y acciones de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, cancelación de ficha registral e indemnización por daños y perjuicios, bajo los siguientes argumentos:

- Sostiene que él y sus hermanos Oscar, Sonia y Jorge Renato Zúñiga Ubierna son hijos de los esposos: Oscar Zúñiga Zambrano y Carmen Ubierna Meza de Zúñiga, el primero falleció en fecha veintiocho de junio de dos mil nueve y la segunda falleció en fecha veinte de enero de mil novecientos noventa y nueve, habiendo seguido procesos no contenciosos sobre sucesión intestada de su padre y madre en la ciudad del Cusco, los mismos que se encuentran inscritos en el Registro de Sucesiones de la ciudad del Cusco.
- En el Registro de Sucesión Intestada de la SUNARP de Cusco se ha llegado a inscribir la sucesión de su padre Oscar Zúñiga Zambrano, el mismo que se halla Inscrito en la Partida N° 11119646 de fecha dieciséis de marzo de dos mil doce, habiendo sido declarados como los únicos y universales herederos, tanto el demandante como sus hermanos.
- Asimismo, existe sentencia emitida por la Juez de Paz Letrado del distrito de Wanchaq-Cusco, sobre la muerte intestada de Carmen Ubierna Meza de Zúñiga, donde también fueron declarados como los únicos y universales herederos el demandante y sus hermanos Oscar,



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

Sonia y Jorge Renato Zúñiga Ubierna, presentado en la SUNARP-Cusco con fecha veintidós de marzo de dos mil uno inscrito en el Registro de Sucesión Intestada en la SUNARP-Cusco con fecha veintiséis de marzo de dos mil uno, en la Ficha 3141.

- El demandado Américo Zúñiga Aedo, por su parte, había seguido un proceso no contencioso ante el Primer Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de La Convención, sucesión intestada donde ha sido declarado como único y universal heredero de Oscar Zúñiga Zambrano, inscrito en el Registro de Predios, Rubro Título de Dominio Asiento 02 - Sucesión Intestada de Propiedad.
- En el Certificado de Nacimiento de Américo Zúñiga Aedo, expedido por la Municipalidad Provincial del Cusco, no existe la firma del declarante Oscar Zúñiga Zambrano el cual se halla glosado en el proceso no contencioso recaído en el Expediente N° 220-2012, de sucesión intestada seguido por Américo Zúñiga Aedo.
- Por otra parte, se ha hecho declarar como único y universal heredero del causante Oscar Zúñiga Zambrano del inmueble urbano sito en Jr. Espinar N° 450 mediante sucesión intestada, de manera irregular sin que exista reconocimiento legal de hijo y existiendo otros herederos.

Respecto a la nulidad de la Escritura Pública de compraventa de derechos y acciones celebrados por los demandados de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, así como la cancelación de la Ficha Registral en la SUNARP, el demandante indica:

- Américo Zúñiga Aedo es ajeno a la propiedad del inmueble urbano sito en Jr. Espinar N° 450 de la ciudad de Quillabamba porque no es hijo reconocido por Oscar Zúñiga Zambrano.



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

- Los verdaderos herederos legales de Oscar Zúñiga Zambrano y Carmen Ubierna Meza de Zúñiga son el demandante y sus representados.
- En la hipótesis de reconocer al demandado Américo Zúñiga Aedo como heredero del causante Oscar Zúñiga Zambrano, sólo le correspondería 46 metros cuadrados del cincuenta por ciento del predio urbano del total 460.46 metros cuadrados del inmueble, y solo quedaría 230.23 metros cuadrados dividido entre los cinco coherederos, porque el otro cincuenta por ciento pertenecía a Carmen Ubierna Meza de Zúñiga, madre del recurrente y sus representados.
- El demandado Américo Zúñiga Aedo, ha vendido a sus compradores Federico Salazar Guevara y Mercedes Ovalle Zamalloa el cincuenta por ciento de todo el predio urbano, 430.46 metros cuadrados, y ha vendido un bien inmueble ajeno (en la extensión superficial de 184.23 metros cuadrados), que pertenece al recurrente y a sus hermanos.
- El hecho que los demandados hayan celebrado contrato de compraventa va en contra del orden público y las buenas costumbres.
- En la compraventa de derechos y acciones, no hubo manifestación de voluntad del recurrente y sus hermanos como herederos legales de padre y madre, por lo que el contrato deviene en nulo por causal de objeto jurídicamente imposible e ilícito.
- También debe ampararse el pago de daños y perjuicios irrogados en contra de la familia como herederos legales en una cantidad no menor de cincuenta mil soles, con intereses legales.

2. Contestación de la demanda

Mediante escrito de fecha trece de mayo de dos mil catorce (página cincuenta), Federico Salazar Guevara y Mercedes Ovalle Zamalloa contestan la demanda indicando:



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

- Respecto a la causal de falta de manifestación de voluntad, indican que no puede ser alegada por quien no participó en el acto jurídico materia de nulidad (Casación N° 3254-2012-Lima), como ocurre en el caso de autos, ya que con los demandantes no los vincula jurídicamente negocio de compraventa alguno.
- En cuanto a la causal de objeto jurídicamente imposible, señalan que han obrado diligentemente y al amparo de la buena fe registral establecido en el artículo 2014 del Código Civil, pues adquieren de buena fe las acciones y derechos a título oneroso de la persona de Américo Zúñiga Aedo, quien en el registro aparecía como titular del mismo, para lo cual previamente solicitaron información de los Registros Públicos, como la copia literal de la inscripción.
- La transferencia de las acciones y derechos de la persona que figura en el Registro Público como propietario, no es ilícito, por el principio de la buena fe registral y la autonomía privada de las partes para contratar; por lo que pactaron la suma de diez mil dólares americanos, siendo que en este tipo de transferencia no es necesaria la entrega de la posesión, por tratarse de una cuota ideal.
- La Escritura Pública de compraventa no adolece de ninguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 219 del Código Civil, consecuentemente, para la teoría del caso propuesto por el actor, correspondería otra acción contra el codemandado Américo Zúñiga Aedo y no la nulidad de la escritura pública como erróneamente ha planteado contra los recurrentes y codemandado, más aun si se tiene en cuenta el contenido de la demanda, al referirse que ha vendido un bien inmueble ajeno en la extensión superficial de 184.23 metros cuadrados de lo que le correspondería 46 metros cuadrados.
- Siendo las demás pretensiones accesorias de la nulidad de la escritura pública de compraventa deben seguir la suerte del principal.



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

3. Puntos controvertidos

Mediante resolución de fecha dieciocho de marzo de dos mil dieciocho (página ciento siete), se fijan los siguientes puntos controvertidos:

- Nulidad de la Escritura Pública de compraventa de derecho y acciones de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece.
- Existencia de daños y perjuicios por parte de los demandados al demandante y el *quantum* indemnizatorio.

4. Sentencia de primera instancia

En fecha tres de marzo de dos mil dieciséis, el Juzgado Mixto de La Convención de la Corte Superior de Justicia de Cusco emite sentencia (página ciento ochenta y cinco), y declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, bajo los siguientes fundamentos:

- No se ha acreditado que el contrato de compraventa materia de nulidad tenga un fin ilícito, o contravenga las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres.
- Siendo que el demandado-vendedor cuenta con título (sucesión intestada) inscrito registralmente, el cual no ha sido materia de cuestionamiento en sede administrativa ni judicial, este mantiene su validez.
- El contrato de compraventa celebrado entre Américo Zúñiga Aedo en su condición de vendedor y Federico Salazar Guevara y Mercedes Ovalle Zamalloa como compradores (página once), es un acto jurídico celebrado de acuerdo a las normas legales para la celebración de un contrato de compraventa, contenidas en el artículo 1529 y siguientes del Código Civil.



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

- Habiendo sido declarada infundada la pretensión de nulidad de acto jurídico planteada por el actor como pretensión principal, las pretensiones accesorias corren la misma suerte.

5. Recurso de apelación

Mediante escrito de fecha cuatro de abril de dos mil dieciséis (página doscientos dieciocho), Evert Zuñiga Ubierna apeló la citada sentencia, bajo los siguientes argumentos:

- Que la sentencia tiene motivación aparente e incluso equivocada, así como que no se ha aplicado en todo caso la norma sustantiva, ni se han valorado los medios probatorios.
- Señala que de conformidad con el artículo 660 del Código Civil: "Desde la muerte de una persona los bienes, derechos y obligaciones que constituyan la herencia se transmiten a sus sucesores".
- Los demandantes están reconocidos como sucesores de Oscar Zúñiga Zambrano mediante un proceso de sucesión intestada, hecho que no ha sido tomado en cuenta por el Juez.
- No existe norma sustantiva que señale que es necesaria la existencia de una sucesión intestada para determinarse la calidad de propietario de la persona que sobreviene a su causante.
- El demandado Américo Zúñiga Aedo, nunca fue reconocido por su señor padre, constituyendo una aberración jurídica que mediante un proceso de sucesión intestada se le declare como heredero.
- La declaratoria de herederos o sucesión intestada únicamente es declarativa y no constitutiva de derechos, puesto que la condición de herederos es un estado legal que otorga la norma específica, por tanto este sistema de transmisión sucesora, es de pleno derecho a favor de



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

los herederos, no existiendo disposición alguna que subordine la transmisión sucesora a la intervención judicial.

- El Juzgado de primera instancia dio valor exclusivo a la sucesión intestada de Américo Zúñiga Aedo y no toma en cuenta la sucesión de los demandantes, la misma que incluso ha sido anterior a la del demandado.
- Para la venta del cincuenta por ciento del inmueble debieron intervenir todos los herederos y no únicamente el demandado, por cuanto el bien pertenece a todos los sucesores.
- No se puede enajenar un bien del que no se es propietario, y en el presente caso el demandado no estaba autorizado para vender el cincuenta por ciento del inmueble, puesto que sería una venta jurídicamente imposible.
- Referente a la causal de nulidad de acto jurídico por tener un fin ilícito, el demandado vendió un bien que no le correspondía y por más que el derecho se encuentre disfrazado en el caso por una sucesión intestada ilegal, la venta fue al precio irrisorio de diez mil dólares americanos y sin entrega de posesión, demostrándose el fin ilícito.

6. Sentencia de segunda instancia

En fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, la Sala Mixta Descentralizada de la provincia de La Convención de la Corte Superior de Justicia de Cusco expide la sentencia de vista (página doscientos sesenta y dos), revocando la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda, y, reformándola, la declararon fundada. La Sala Superior señala:

- El artículo 660 del Código Civil, indica: “Que desde la muerte de una persona sus bienes, derechos y obligaciones que constituyen la



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

- herencia se transmiten a sus sucesores”. Bajo este contexto, los ahora demandantes fueron declarados herederos (como antes se acreditó), así como también el demandado de los bienes dejados por sus padres dentro de ellos, el inmueble materia de venta el cual por lógica consecuencia debió ser si fuera el caso enajenado por sus propietarios.
- Nadie puede disponer sobre mayor derecho del que realmente tiene porque la venta de bien ajeno está tipificada como delito perseguible de oficio en el artículo 197, inciso 4, del Código Penal, por tanto en este último caso estamos frente a un acto o negocio jurídico con causa ilícita, por ser contraria a las normas que interesan al orden público.
 - Llegando a este punto de análisis, se puede establecer que la venta realizada por Américo Zúñiga Aedo, a favor de Federico Salazar Guevara y Mercedes Ovalle Zamalloa, vulneró la finalidad lícita de un acto jurídico, por cuanto dispuso de un bien que no le correspondía en su plenitud. Cabe manifestarse también un hecho extraño en el proceso: el bien materia de venta no ha sido entregado físicamente, ni tampoco se observa que los compradores hayan instaurado proceso alguno para recuperar "su propiedad", puesto que ello sería una consecuencia lógica en el caso de una venta transparente, más aún si han transcurrido más de tres años y esta venta ha quedado sin entrega física y a un precio de “diez mil dólares americanos”. Dicho de otro modo los compradores al momento de la venta no verificaron a quien o a quienes pertenecía el bien y quienes se encontraban en posesión de ella, pues con un mínimo de diligencia estaban en condiciones razonables de constatar quienes era los propietarios debelándose así mala fe.
 - En relación al principio de la fe pública registral contemplada en el artículo 2014 del Código Civil y el artículo VIII del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, es



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

preciso tener en cuenta que el fundamento o la razón de ser del Registro de Propiedad Inmueble, no puede ser otro que dotar de seguridad al tráfico patrimonial y en particular al tráfico de bienes inmuebles, en tal sentido si bien la publicidad registral garantiza la notoriedad de los actos que se inscriben, no es menos cierto que este principio no tiene carácter absoluto, es decir, no puede ser aplicado automáticamente pues puede sufrir excepciones como en el presente caso, cuando existen razones de nulidad, rescisión o resolución que no aparecen en el registro, como en el presente caso.

- Habiéndose acreditado que el acto jurídico materia de la demanda incurre en causal de nulidad por finalidad ilícita no puede ser aplicable a los impugnantes, el principio de buena fe registral contemplado en el artículo 2014 del Código Civil

III. RECURSO DE CASACION

Los recursos de casación fueron declarados procedentes por este Supremo Tribunal mediante las resoluciones de fecha nueve octubre de dos mil diecisiete, por las siguientes causales: **infracción normativa de los artículos 600 (lo correcto es 660), 1354 y 2014 del Código Civil;** y de manera excepcional **por la infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la sentencia de vista ha analizado adecuadamente si el impugnante goza de buena fe pública registral, si influiría que la compraventa fue de derechos y acciones, o que no pueda poseer sino hasta que la posesión del inmueble sea liquidada conforme a la ley de copropiedad.



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- El presente recurso de casación fue declarado procedente por causales procesales y materiales, se debe iniciar el análisis por las primeras, dada la consecuencia anulatoria, en caso se amparen. Siendo ello así las causales procesales se refieren a la infracción a la motivación de resoluciones judiciales y debido proceso.

Segundo.- **Debido proceso**

El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos¹. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión², en general se considera que abarcan los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; (vi) Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y

¹ Carocca Pérez, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.

² Por ejemplo, para Bernardis, por su parte, considera, siguiendo la jurisprudencia norteamericana, que ese “máximo de mínimos” estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (notice and hearing). Bernardis, Luis Marcelo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414.



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

Así las cosas, se advierte que aquí se ha respetado el derecho a ser informado del proceso, al juez imparcial, a la publicidad del debate, al derecho de defensa, a la prueba, a ser juzgado sobre el mérito del proceso y al juez legal. Por lo tanto, debe rechazarse la casación por supuesta **infracción normativa del artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Perú.**

Tercero.- Motivación de las resoluciones judiciales

En lo que concierne a la motivación de las resoluciones judiciales cabe indicar que en sociedades pluralistas como las actuales la obligación de justificar las decisiones jurídicas logra que ellas sean aceptadas socialmente y que el Derecho cumpla su función de guía³. Esta 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 Política 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 (...)*”, concordante con el **artículo 122, inciso 3, del Código Procesal Civil** que señala: “*3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que*

³ Atienza, Manuel. **Las razones del Derecho**. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, pp. 24-25.



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, 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". En atención a ello, la Corte Suprema ha señalado que: *"La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el Juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente"*⁴. Estando a lo dicho este Tribunal Supremo verificará si la sentencia de vista se encuentra debidamente justificada externa e internamente, y si además si se han respetado las reglas de la motivación en estricto.

Cuarto.- Justificación interna

En cuanto a la justificación interna (que consiste en verificar que: *"el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido"* sin que interese la validez de las propias premisas), se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente:

- **Premisa normativa:** lo dispuesto en: a) el artículo 219, inciso 4 del Código Civil referente a la nulidad de acto jurídico por causal de fin ilícito; b) el artículo 197, inciso 4 del Código Penal, referente al supuesto de estafa al vender como propios los bienes ajenos; y, c) el artículo 2014 del Código Civil referido al principio de buena fe registral.

⁴ Primer Pleno Casatorio, Casación N° 1465-2007-Cajamarca. En: El Peruano, Separata Especial, 21 de abril de 2008, p. 22013). En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00037-2012-PA/TC, fundamento 35.



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

- **Premisa fáctica:** El vendedor dispuso de los derechos y acciones del inmueble materia de litigio, sin corresponderle en su plenitud. Los compradores tenían conocimiento de que la compraventa era *írrita*, pues no mostraron interés en que se les haga entrega del bien, no verificaron quienes se encontraban en posesión, ni quienes eran propietarios.
- **Conclusión:** Dado que la venta de bien ajeno está tipificada como delito, no se puede amparar el principio de buena fe contemplado en el artículo 2014 del Código Civil.

Tal como se advierte, la deducción lógica de la Sala Superior es compatible formalmente con el silogismo que ha establecido, por lo que se puede concluir que su sentencia presenta una debida justificación interna.

Quinto.- Justificación externa

En lo que concierne a la justificación externa, ésta 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. En esa perspectiva, este Tribunal Supremo estima que la justificación externa realizada por la Sala Superior es adecuada. En efecto, las premisas indicadas son las correctas para resolver el presente caso, pues atiende a los términos de lo que fue objeto del debate, conforme se advierte de los considerandos noveno, décimo y décimo primero. Dada la corrección de la premisa normativa y fáctica, la conclusión a la que se arribó fue la adecuada, existiendo debida

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, p. 184.



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

justificación externa. Por consiguiente, debe rechazarse la casación por supuesta **infracción normativa del artículo 139, inciso 5 de la Constitución Política del Perú.**

Sexto.- El recurrente Américo Zúñiga Aedo denuncia que se habría infringido el **artículo 660 del Código Civil** que indica “*Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores*”. Sostiene que de haberse aplicado correctamente el artículo 660 del Código Civil en la decisión tomada, es decir considerar como heredero al recurrente (demandado) la decisión hubiera sido diferente, en tanto se hubiera declarado fundada en parte la demanda, subsistiendo la venta en la parte proporcional de la cuota hereditaria que le corresponde.

Más allá que la afirmación del recurrente ratifique lo irregular del acto jurídico que celebró (disponer de porciones hereditarias que no le correspondían), debe señalarse que no es posible la nulidad parcial del contrato de compraventa, pues este se suscribió como un todo, no pudiéndose separar las disposiciones contractuales, única forma de que exista nulidad parcial del acto jurídico, a tenor de lo dispuesto en el artículo 224 del Código Civil.

Sétimo.- Por su parte, los recurrentes Federico Salazar Guevara y Mercedes Ovalle Zamalloa denuncian la infracción normativa del artículo 2014 del mismo Código, que indica: “*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. La buena fe del tercero se*



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

presume mientras no se prueba que conocía de la inexactitud del registro". Sostienen que la sentencia de vista ha incurrido en inaplicación de lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil, pues adquirieron los derechos y acciones de buena fe del codemandado Américo Zuñiga Aedo a título oneroso, porque este aparecía en los Registros Públicos como propietario y, consecuentemente, facultado para disponer de sus derechos y acciones.

Octavo.- Este Tribunal Supremo estima que las razones de la sentencia impugnada son correctas, pues se ha establecido:

1. Que el codemandado Américo Zúñiga Aedo celebró la compraventa de derechos y acciones a favor de los codemandados sin tener el derecho de propiedad correspondiente.
2. Que los recurrentes no mostraron su intención de que su supuesta traslación de dominio se materialice, en tanto el bien materia de litigio se encontraba en posesión del demandante a la fecha de la compraventa materia de nulidad, lo que evidencia su mala fe.
3. Que no es posible aplicar el artículo 2014 del Código Civil, pues el principio de buena fe pública registral no es aplicable a quien ha adquirido el bien con mala fe, como se ha probado en el presente caso.

Cabe indicar que los presupuestos previstos en el artículo 2014 del Código Civil exigen, entre otros supuestos, que la adquisición del tercero deba ser de buena fe, lo que se desvirtúa cuando no existe el mínimo de diligencia para determinar las posibles inexactitudes de los datos consignados en el Registro. En esa perspectiva, siendo la posesión la exterioridad, la visibilidad de la propiedad, correspondía verificar quien se encontraba en posesión a la fecha de la compraventa materia de nulidad, o, en su caso, solicitar su desocupación, entrega o por lo menos dar a



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

conocer su intención de tener el inmueble, lo que no ocurrió, aunado al hecho de pago de precio *írrito*, lo que se evidencia del propio texto del recurso de casación del codemandado, quien señala, ahora, que el precio debe imputarse al pago de 42 metros cuadrados y no a los 184.23 metros cuadrados por el que se efectuó la venta.

Noveno.- Asimismo denuncian la infracción normativa del artículo 1354 del Código Civil, que dispone "*Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo*". Los recurrentes alegan que la Sala Superior no ha tomado en cuenta este aspecto y subjetivamente sostienen que la venta realizada por Américo Zúñiga Aedo a favor de los recurrentes Federico Salazar Guevara y Mercedes Ovalle Zamalloa, es ilícita, tomando en cuenta la posesión del demandante y "que el bien materia de venta" no ha sido entregado físicamente.

Sobre este punto debe indicarse que efectivamente existe libertad contractual para que las partes diseñen el programa negocial al que se han de sujetar, pero que, sin embargo, ello alude a un contrato válido, que no presente vicios en su estructura. Como ello no ha acontecido, la denuncia formulada debe desestimarse.

Décimo.- No existiendo vulneración normativa alguna en la sentencia de vista debe desestimarse el recurso de casación.

VI. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del primer párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, se declara:



SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4002 - 2016
CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

- a) **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por los demandados **Américo Zúñiga Aedo** (página trescientos veintiuno) y los cónyuges **Federico Salazar Guevara y Mercedes Ovalle Zamalloa** (página doscientos noventa y siete); en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciséis (página doscientos sesenta y dos), expedida por la Sala Mixta Descentralizada de La Convención de la Corte Superior de Justicia de Cusco.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Evert Zúñiga Ubierna, sobre nulidad de acto jurídico y otros; y los devolvieron. Por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova integra esta Sala Suprema la señora Juez Supremo Céspedes Cabala. Interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

SS.

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

CESPEDES CABALA

Ymbs/Maam