



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

**CASACIÓN 3797-2013
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SUMILLA: "Acorde a lo previsto por el artículo 380 del Código Procesal Civil que prescribe que la nulidad o revocación de una resolución apelada sin efecto suspensivo determina la ineficacia de todo lo actuado sobre la base de su vigencia por lo que advirtiéndose que la sentencia de primera instancia se ha expedido sin tenerse en cuenta lo resuelto por el superior corresponde al *A quo* expedir nueva resolución sobre la base de la vigencia de la resolución expedida por la Sala Superior".

Lima, doce de noviembre
de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil setecientos noventa y siete – dos mil trece en el día de la fecha y producida la votación conforme a ley expide la siguiente sentencia:-----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación corriente a fojas mil trescientos seis del cuaderno principal interpuesto el veintiocho de agosto de dos mil trece por Lidia Luz Cauper de Flores contra la sentencia de vista contenida en la resolución número ochenta y cinco obrante a fojas mil doscientos ochenta y cuatro dictada por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte que confirma la sentencia apelada contenida en la resolución número setenta y uno de fecha cinco de diciembre de dos mil doce que declara fundada la demanda consecuentemente nula y sin efecto legal la Escritura Pública de Compraventa de fecha ocho de marzo de dos mil cuatro con lo demás que contiene.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:-----
Esta Sala Suprema mediante resolución obrante a fojas treinta y cinco del Cuaderno respectivo de fecha cinco de diciembre de dos mil trece ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y el artículo 197 del Código Procesal Civil e infracción normativa material del artículo 219 inciso 4 del Código Civil; al respecto alega la recurrente lo siguiente: **a)** Inobservancia de las normas que garantizan un debido proceso por infracción del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú pues la recurrida sólo se ha limitado a declarar la fundabilidad de la demanda por



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

**CASACIÓN 3797-2013
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

presunción relativa de los hechos expuestos al no haberse contestado la misma dentro del plazo sin considerar los actos ilícitos y fraudulentos cometidos para la elaboración del documento que hoy pretende hacer valer el demandante como aquel que avalaría el seudo derecho de propiedad que ostenta sobre el bien transferido habiendo asimismo la Sala Superior señalado en su pronunciamiento que el acto es nulo porque los transferentes no eran propietarios del inmueble sin expresar por qué le es aplicable la citada norma careciendo por tanto dicho fallo de una lógica motivada y razonada; **b)** Se infringe el artículo 197 del Código Procesal Civil pues no se ha valorado la totalidad de los medios probatorios entre ellos los extemporáneos destinados a probar que el supuesto acto de transferencia es falso tal como se advierte del atestado policial y de la pericia grafotécnica los cuales fueron desestimados en primera instancia declarando posteriormente la Sala Superior nula la decisión por considerar que los documentos desestimados como prueba guardan relación con los puntos controvertidos del proceso no obstante el precitado órgano jurisdiccional no los ha considerado al resolver el recurso de apelación; y **c)** Indebida aplicación del artículo 219 inciso 4 del Código Civil; señala que el *Ad quem* comete error al aplicar la causal de fin ilícito toda vez que con la transferencia del bien *sub litis* no se ha cometido ningún tipo de delito siendo aplicable la causal de imposibilidad jurídica dado que no existía la legitimidad para transferir el citado bien.-----

CONSIDERANDOS:-----

PRIMERO.- Que, en el presente caso, al haberse denunciado la infracción normativa de derecho material y procesal corresponde absolver en primer lugar esta última toda vez que de declararse fundada se imposibilitaría el pronunciamiento sobre la causal sustantiva en tal sentido a efectos de determinar si en el caso en concreto se ha incurrido en la infracción normativa procesal en los términos propuestos resulta menester efectuar las siguientes precisiones.-----

SEGUNDO.- Que, de la lectura de la demanda obrante a fojas cuarenta y uno subsanada a fojas cincuenta es de verse que Orlando Alencar Souza



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

**CASACIÓN 3797-2013
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

representado por Aricela Nolorbe Rodríguez solicita se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Compraventa de fecha ocho de marzo de dos mil cuatro celebrado entre Gene Marlon Flores Ríos y Lidia Luz Cauper de Flores a favor de Mario Alencar Souza y Guillermo Alencar Souza y la cancelación de la inscripción en el Asiento número C00002 del Registro de Propiedad Inmueble de la Partida número 41251115 por las causales previstas en el artículo 219 incisos 1, 4, 7 y 8 del Código Civil; indica que el diecisiete de agosto de mil novecientos ochenta y uno suscribió con los demandados Gene Marlon Flores Ríos y Lidia Luz Cauper de Flores la minuta de compraventa del inmueble ubicado en la Calle Chinchón número 944 Local número 122 del "Edificio Galería de San Isidro" Distrito de San Isidro habiendo cancelado el precio en su integridad; refiere que el precitado inmueble había sido adquirido por los demandados de su anterior propietaria Urbanizadora Jardín Sociedad Anónima compraventa cuya inscripción no fue regularizada en los Registros Públicos y en vista que los vendedores no cumplían con su compromiso de regularizar y formalizar la transferencia e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble interpuso demanda de otorgamiento de Escritura Pública ante el Primer Juzgado del Módulo Básico de Justicia de Los Olivos el cual otorgó la correspondiente Escritura Pública sin embargo al presentar los partes para su inscripción el título fue observado porque los vendedores la habían previamente inscrito a su nombre en el Asiento número C00001 de la Partida Electrónica número 41251115 con fecha dos de febrero de dos mil cuatro transfiriendo a su vez el sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento (66.66%) del inmueble a favor de los demandados Mario y Guillermo Alencar Souza por Escritura Pública de Compraventa de fecha ocho de marzo de dos mil cuatro inscrita el diecinueve de marzo de dos mil cuatro en el Asiento número C00002 de la referida Partida Electrónica; agrega que el verdadero propietario del inmueble no ha intervenido en la compraventa materia de *litis* y no ha prestado su consentimiento y autorización por ende la transferencia de un bien ajeno convierte al objeto de compraventa en jurídicamente imposible al no poder venderse el mismo por no ser el dueño;



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

**CASACIÓN 3797-2013
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

ampara la demanda en lo dispuesto por los artículos II, VI VII, 129 inciso 1, 4, 7 y 8 del Código Civil.-----

TERCERO.- Que, por resolución número cuarenta y seis obrante a fojas ochocientos setenta se declaró rebeldes a los demandados Lidia Luz Cauper de Flores, Guillermo y Mario Alencar Souza así como a Gene Marlon Flores Ríos fijándose como puntos controvertidos según es de verse del Acta de Audiencia corriente a fojas ochenta y siete: **1)** Determinar si procede declarar la nulidad de la Escritura Pública de Compraventa de fecha ocho de marzo de dos mil cuatro celebrada por Gene Marlon Flores Ríos y Lidia Luz Cauper de Flores con Mario y Guillermo Alencar Souza por la causal de nulidad contempladas en el artículo 219 incisos 1, 4, 7 y 8 del Código Civil; y **2)** Determinar si resulta procedente la cancelación de la inscripción registral de la precitada compraventa anotada en el Asiento número C00001 de la Partida número 41251115 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.-----

CUARTO.- Que, tramitada la demanda acorde a su naturaleza el Juez del Segundo Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Los Olivos de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte por sentencia contenida en la resolución número setenta y uno obrante a fojas mil ciento noventa y tres dictada el cinco de diciembre de dos mil doce declaró fundada la demanda consecuentemente nula y sin efecto legal la Escritura Pública de Compraventa de fecha ocho de marzo de dos mil cuatro por estar incurso en la causal contemplada en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil y ordena la cancelación de la inscripción anotada en el Asiento número C00002 de la Partida número 41251115 al considerar que acorde a lo previsto por el artículo 949 del Código Civil la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de éste salvo disposición legal diferente o pacto en contrario no siendo la inscripción en los Registros Públicos constitutiva de derechos en tal sentido en el presente caso el demandante a través del contrato de compraventa del bien materia de *litis* celebrado el diecisiete de agosto de mil novecientos ochenta y uno suscrito con los demandados Lidia Luz Cauper de Flores y Gene Marlon Flores Ríos adquirió la propiedad del bien independientemente que no haya inscrito dicha transferencia en los Registros



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

**CASACIÓN 3797-2013
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Públicos por ende al ser el nuevo propietario tiene el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien de conformidad a lo dispuesto por el artículo 923 del Código Civil no pudiendo por tal motivo los demandados Lidia Luz Cauper de Flores y Gene Marlon Flores Ríos transferir un bien que ya no se encontraba dentro de su esfera patrimonial (bien ajeno) por tanto dicho acto jurídico adolece de nulidad por contravenir las leyes que interesan el orden público y a las buenas costumbres razón por la que ampara este extremo así como la pretensión accesoria al seguir la misma suerte de la principal.-----

QUINTO.- Que, apelada la precitada decisión por los demandados Mario Alencar Souza y Lidia Luz Cauper de Flores según escritos corrientes a fojas mil doscientos nueve y mil doscientos treinta y uno respectivamente la Sala Superior mediante sentencia de vista contenida en la resolución número ochenta y cinco corriente a fojas mil doscientos ochenta y cuatro confirmó la recurrida al considerar que si bien la primera transferencia no fue inscrita en Registros Públicos no autoriza a los demandados a volver a transferir un bien que ya no pertenecía a su esfera patrimonial adoleciendo de nulidad absoluta por fin ilícito el haberlo hecho de ese modo concluyendo que el contrato de compraventa celebrado entre los demandados es nulo por fin ilícito (venta de lo ajeno).-----

SEXTO.- Que, en cuanto a la causal procesal denunciada es del caso anotar que este Supremo Tribunal ha establecido en reiteradas ocasiones que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú ha fijado como garantía y derecho de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional la cual asegura que en los procesos judiciales se respeten los procedimientos y normas de orden público previamente establecidos en tal sentido el debido proceso se constituye como un derecho de amplio alcance el cual comprende a su vez el derecho al Juez natural, el derecho de defensa, la pluralidad de instancia, la actividad probatoria, la motivación de las resoluciones judiciales entre otros lo que permite no sólo la revisión de la aplicación del derecho objetivo desde una dimensión estrictamente formal referida al cumplimiento de actos procesales o la afectación de normas del procedimiento sino también analizar desde su dimensión sustancial lo que se



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

**CASACIÓN 3797-2013
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

ha identificado como la verificación del debido proceso procesal y material por esta razón es posible revisar en sede de casación la motivación adecuada de las resoluciones judiciales por cuando sólo de este modo será posible prevenir la ilegalidad o la arbitrariedad de las mismas debiendo asimismo señalarse que el deber de motivación de las resoluciones judiciales consagrado como principio en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú impone a los Jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan que expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución Política del Perú y a la ley en tal sentido habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales siempre que la resolución contenga la expresión ordenada de los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión así como que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados debiendo existir además una correspondencia lógica entre lo pedido y lo resuelto de tal modo que la resolución por sí misma exprese una justificación suficiente de lo que se decide u ordena pues si se infringe alguno de estos aspectos sustanciales de la motivación se incurrirá en causal de nulidad contemplada en el artículo 122 segundo párrafo del Código Procesal Civil concordante con el artículo 171 del Código acotado de otra parte el artículo 197 del Código Procesal Civil estipula que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada sin embargo en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.-----

SÉTIMO.- Que, en el caso que nos ocupa es de verse que el Juez de primera instancia declara fundada la demanda consecuentemente nula y sin efecto legal la Escritura Pública de Compraventa de fecha ocho de marzo de dos mil cuatro por encontrarse incurso en la causal contemplada en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil esto es por contravenir las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres confirmando la Sala de mérito la recurrida aplicando la causal de finalidad ilícita correspondiendo señalar al respecto que la sentencia impugnada incurre en motivación aparente al no explicar las razones por las que concluye que la segunda venta es nula por la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3797-2013
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

causal que menciona y por qué el vínculo familiar enerva la buena fe (acápites 4.6) más aún si considera que la conclusión que establece se sustenta en la calidad de rebeldes de los demandados no obstante que esta situación causa presunción legal relativa la cual no exime al Juzgador de motivar las resoluciones judiciales acorde a los fundamentos de hecho y a los respectivos de derecho según el mérito de lo actuado por consiguiente resulta necesario que la Sala Superior sustente su decisión en forma suficiente y adecuada con la fundamentación de hecho y de derecho que corresponde a fin de resolver el conflicto de intereses atendiendo a la finalidad concreta del proceso y lograr la paz social en justicia en atención a su finalidad abstracta resultando por ende amparables las alegaciones contenidas en el acápite a) al configurarse la infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú correspondiendo precisar que el Tribunal Constitucional en el Fundamento Jurídico Séptimo de la Sentencia recaída en el Expediente número 00728-2008-HC dictada el trece de octubre de dos mil ocho¹ señala lo siguiente: *Inexistencia de motivación o motivación aparente* al estar fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es sólo aparente en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o que no responde a las alegaciones de las partes del proceso o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico; la *motivación insuficiente* se refiere básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada la cual no trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas pues la insuficiencia vista aquí en términos generales sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la "insuficiencia" de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo.-----

¹ Publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 23 de octubre de 2008.



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

**CASACIÓN 3797-2013
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

OCTAVO.- Que, en lo concerniente a las alegaciones contenidas en el acápite b) corresponde señalar que el artículo 197 del Código Procesal Civil establece el sistema de la libre valoración de la prueba lo cual significa que los Jueces no tienen la obligación de referirse a todas las pruebas en sus resoluciones sino sólo a las que dan sustento a su decisión apreciándose que en el caso que nos ocupa la recurrente precisa que no se han tenido en cuenta los medios probatorios que fueron desestimados en primera instancia siendo dicha decisión posteriormente anulada por la instancia superior advirtiéndose que efectivamente el Juez por resolución número sesenta y dos obrante a fojas mil ochenta y uno declaró infundado el ofrecimiento de medios probatorios extemporáneos efectuado por la demandada Lidia Luz Cauper de Flores según escrito corriente a fojas mil sesenta y cuatro consistentes en el Atestado Policial número 175-2012-DIRINCRI.PNP/DIVPIDDMIP-DECONO en lo referente a la investigación seguida contra el demandante y Aricela Nolorbe Rodríguez por la presunta comisión del delito contra la Fe Pública en la modalidad Falsificación de documento privado y uso de documento privado falso y delito contra la Administración de Justicia en la modalidad de Fraude Procesal en agravio de la sociedad conyugal conformada por Lidia Luz Cauper de Flores y Gene Marlon Flores Ríos así como de la copia de la denuncia formalizada en el Expediente número 753-2011 seguido ante la Primera Fiscalía Provincial Mixta de Los Olivos decisión que al ser apelada por esta parte según escrito corriente a fojas mil ciento ocho y concedida la apelación con efecto suspensivo y sin la calidad de diferida según resolución número sesenta y tres obrante a fojas mil ciento diecisiete fue declarada nula por la Sala Superior mediante resolución número ciento treinta y uno dictada el veintiséis de abril de dos mil trece según se aprecia de la Consulta de Expedientes Judiciales lo cual conforme a lo previsto por el artículo 380 del Código Procesal Civil que prescribe que la nulidad o revocación de una resolución apelada sin efecto suspensivo determina la ineficacia de todo lo actuado sobre la base de su vigencia debe precisar el Juez de la demanda indicando las actuaciones que quedan sin efecto atendiendo a lo resuelto por el superior; siendo esto así la declaración de nulidad recaída en la resolución



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

**CASACIÓN 3797-2013
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

número sesenta y dos determina la ineficacia de la sentencia impugnada expedida por la Sala Superior así como la de la sentencia apelada emitida por el Juez correspondiendo al *A quo* expedir nueva resolución sobre la base de la vigencia de la resolución expedida por la Sala Superior careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre la denuncia por causal material.-----

Consideraciones por las cuales en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 inciso 3 del Código Procesal Civil declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Lidia Luz Cauper de Flores consecuentemente **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número ochenta y cinco obrante a fojas mil doscientos ochenta y cuatro dictada por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte el veinticuatro de junio de dos mil trece; **INSUBSISTENTE** la apelada contenida en la resolución número setenta y uno corriente a fojas mil ciento noventa y tres expedida el cinco de diciembre de dos mil doce; **ORDENARON** que el Juez de la causa emita nueva resolución conforme a los fundamentos de la presente resolución; **DISPUSIERON** la Publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Orlando Alencar Souza con Lidia Luz Cauper de Flores y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

S.S.

TICONA POSTIGO

VALCÁRCCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dra. Luz Amparo Callapiña Cosío
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

28 ENE 2015