



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Sumilla: Los jueces en su labor interpretativa deben tener presente las reglas de interpretación, contenidas en los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil, además de lo dispuesto en el artículo 1362 del mismo Código; resultando la voluntad declarada y la común intención de las partes las reglas prioritarias, lo cual en autos ha sido establecido por el *a quo*, al determinar que el acto jurídico de compraventa celebrado entre Gilberto Sánchez Tomas y Rosmery Patricia Torres Enríquez no adolece de nulidad, por cuanto esta última no conocía de los vicios de nulidad que pudiera padecer el título de propiedad de su transferente.

Lima, once de octubre
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número dos mil doscientos veinticuatro– dos mil dieciocho, en audiencia pública de la fecha, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia: -----

I.- MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Rosmery Patricia Torres Enríquez contra la sentencia de vista, de fojas quinientos setenta y ocho, de fecha cinco de enero de dos mil dieciocho, que revocó la sentencia apelada, de fojas quinientos dieciocho, de fecha ocho de junio de dos mil diecisiete, en el extremo que declaró infundada la pretensión de nulidad de acto jurídico de compraventa contenido en la minuta de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, elevada a escritura pública el dieciséis de abril del dos mil diez; e infundada la pretensión de cancelación del asiento 00008, de la Partida número P09078407, y reformando dichos extremos, declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, en consecuencia declara la nulidad de acto de compraventa, contenida en la escritura pública, de fecha dieciséis de abril de



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

dos mil diez; y, la cancelación del asiento número 00008, de la Partida P09078407, de los Registros Públicos. -----

II. ANTECEDENTES:-----

2.1. DEMANDA. -----

Como pretensiones principales, el demandante Antonio Teccese Zenón solicita que: **i)** Se declare la nulidad de los actos jurídicos de compraventa del bien inmueble, ubicado en la urbanización Popular Bellamar, sector IV, segunda etapa, manzana B5, lote 16, del distrito de Nuevo Chimbote, contenidos en las escrituras públicas de fechas veinticinco de febrero y dieciséis de abril de dos mil diez; y, **ii)** Se reivindique el referido bien a favor del actor. -----

Como pretensiones accesorias, se ordene la cancelación de las inscripciones registrales, así como la demolición de las construcciones efectuadas sobre el bien *sub litis*, y el pago solidario de indemnización por daños y perjuicios ascendente al monto de cien mil soles, por concepto de lucro cesante y daño emergente. -----

Como sustento de la demanda, sostiene el accionante que, en su calidad de trabajador de pesca inscrito en la entidad demandada, con fecha veintiún de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, ante la Comisión de Vivienda de Bellamar solicitó acceder a un terreno, a través del Programa Bella - Mar, solicitud redirigida a la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, razón por la cual le asignaron un lote de terreno, ubicado en la manzana K3, lote 9, de la urbanización Bella Mar, del distrito de Nuevo Chimbote, para lo cual se expidió un carnet y un certificado de adjudicación. Posteriormente mediante *adendum* del veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco, se le hace entrega provisionalmente de dicho terreno así como a doña Silvia Bolege Flores, procediendo a efectuar todos los pagos respectivos para la formalización del terreno adjudicado. -----



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Con fecha dos de abril de dos mil siete la entidad demandada expide a su favor documento de formalización de adjudicación; agrega que, con la finalidad de obtener su título de propiedad procedió a efectuar el trámite correspondiente ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI sin respuesta alguna, a pesar de sus peticiones múltiples. Asegura que, en febrero del año dos mil diez, la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador procedió a vender el bien *sub litis* a favor de Gilberto Sánchez Tomas, mediante escritura pública del veinticinco de febrero de dos mil diez, a pesar que tenía conocimiento que era de propiedad del demandante lo cual constituye un acto ilícito y contrario a la normatividad, asimismo refiere que dicho bien posteriormente fue transferido a favor de la codemandada Rosmery Patricia Torres Enríquez, mediante escritura pública de compraventa del dieciséis de abril de dos mil diez, por lo tanto dichos actos jurídicos deben ser declarados nulos debido a que los demandados tenían pleno conocimiento que el actor era titular del bien inmueble, ubicado en la manzana K3, lote 9, de la urbanización Popular Bella Mar, del distrito de Nuevo Chimbote, y provincia Del Santa, y, por ende resultan ilícitos y contrarios a las normas imperativas y a las buenas costumbres.-----

2.2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA. -----

Mediante sentencia de fecha ocho de junio de dos mil diecisiete, de fojas quinientos dieciocho, el *a quo* declaró fundada en parte la demanda presentada; en consecuencia, nulo el acto jurídico de compraventa, del bien inmueble *sub litis*, contenido en la minuta de fecha diecisiete de febrero de dos mil diez, elevada a Escritura Pública el veinticinco de febrero de dos mil diez, por las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, fin ilícito, objeto física y jurídicamente imposible y ser contrario a las leyes que interesan al orden público; ordena la cancelación del asiento 00007, de la Partida número



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

P09078407, de la Zona Registral número VII, Sede Huaraz; declaró infundada la pretensión de nulidad de acto jurídico de compraventa contenido en la minuta del dieciséis de marzo de dos mil diez, elevada a escritura pública el dieciséis de abril de dos mil diez, por las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, fin ilícito, objeto física y jurídicamente imposible, y ser contrario a las leyes que interesan al orden público; infundada la pretensiones de cancelación del Asiento 00008 de la Partida número P09078407 de la Zona Registral número VII Sede Huaraz; improcedentes las pretensiones de reivindicación del bien inmueble materia de esta causa, demolición de construcciones efectuadas en el bien inmueble *sub litis*; e indemnización por daños y perjuicios, por concepto de lucro cesante y daño emergente.-----

El juez de la causa precisa con relación al acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa del veinticinco de febrero del dos mil diez, que dicha compraventa ha sido celebrada por Jesús Antonio Saavedra Devoggero quien no ostentaba facultades para vender el bien inmueble de propiedad de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, lo que importa la finalidad ilícita, y contraviene las normas que interesan al orden público y a las buenas costumbres. En cuanto al acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa del dieciséis de abril de dos mil diez, celebrado por Gilberto Sánchez Tomas a favor de Rosmery Patricia Torres Enríquez, refiere el juez que si bien el acto jurídico contenido en la escritura pública del veinticinco de febrero de dos mil diez, por el cual Gilberto Sánchez Tomas adquirió el bien inmueble adolece de nulidad total y por tanto se impone su declaración judicial, ello no implica en el caso particular de autos que la sucesiva compraventa de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, elevada a escritura pública el dieciséis de abril del mismo año, por dicho motivo adolezca también de nulidad por finalidad ilícita, pues ello se supedita a la carga probatoria que atañe a quien alega mala fe del adquirente de la segunda venta.



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

En cuanto a la pretensión de reivindicación postulada por el actor, señala el juez que de la Partida Registral número P09078407, no aparece que el propietario del inmueble *sub litis* sea el demandante, por el contrario del Asiento número 00008 de dicha partida se corrobora que el referido bien inmueble, se encuentra inscrito a favor de la demandada Rosmery Patricia Torres Enríquez, por lo que la pretensión de reivindicación ejercitada por persona que no es propietaria del mismo, deviene en improcedente, al igual que las pretensiones de demolición de construcciones e indemnización por daños y perjuicios, toda vez que la suerte de lo principal, la sigue lo accesorio.--

2.3. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA. -----

La Sala Superior, revoca la sentencia apelada, solo en el extremo que declaró infundada la pretensión de nulidad de acto jurídico de compraventa, contenido en la minuta de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, elevada a escritura pública el dieciséis de abril de dos mil diez; e infundada la pretensión de cancelación del asiento 00008, de la Partida número P09078407, reforma dicho extremo de la sentencia, y declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, en consecuencia nulo el acto jurídico de compraventa citado; ordenándose la cancelación de dicho asiento registral; se confirma la sentencia apelada en los demás extremos. -----

Sostiene el *ad quem* que con fecha dieciséis de abril de dos mil diez, el codemandado Gilberto Sánchez Tomas, transfirió el inmueble a favor de doña Rosmery Patricia Torres Enríquez, cuando a dicha fecha aún no se encontraba inscrita la propiedad a favor de su vendedor (Gilberto Sánchez Tomas), es decir, seguía inscrito a nombre de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador en Liquidación; en consecuencia, a la fecha de la venta la compradora codemandada, estaba en condiciones materiales de conocer con toda precisión que la adquisición que había realizado su vendedor con la



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

entidad emplazada no era válida, toda vez que, conforme se ha señalado, había sido realizado por una persona que no tenía facultades para ello; constituyendo un fin ilícito; por lo que, la partida registral debe ser cancelada. Con relación a la pretensión de reivindicación postulada por el actor, refiere la Sala Superior que el demandante no ha probado de manera fehaciente su derecho de propiedad, por lo que, deviene en improcedente, al igual que las pretensiones accesorias de demolición de construcciones e indemnización por daños y perjuicios. -----

III. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Esta Sala Suprema por resolución del diez de octubre de dos mil dieciocho, ha declarado procedente el recurso de casación de la adquirente demandada Rosmery Patricia Torres Enríquez, por las siguientes causales: **i) La infracción normativa de los artículos 168 y 1362 del Código Civil**, al alegar que a la fecha de celebración del acto jurídico de compraventa del bien submateria, entre la recurrente Rosmery Patricia Torres Enríquez, como compradora y Gilberto Sánchez Tomas como vendedor, la propiedad del terreno, aún no se encontraba inscrito a nombre del vendedor, lo cual admite la Sala Superior en el fundamento doce de la impugnada, por consiguiente, el *ad quem* debió aplicar al caso concreto lo establecido en las normas materiales objeto de denuncia, respecto a la buena fe en el negocio jurídico, en la celebración de la compraventa, ello por cuanto realmente existe buena fe en la compraventa del bien *sub litis*; **ii) La infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil**, refiriendo que el *ad quem* indebidamente ha aplicado al caso lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil, toda vez que quien le vende a la recurrente el bien no es la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, sino lo es el propietario (con escritura de propiedad), Gilberto Sánchez Tomas, entonces la recurrente no estaba obligada a verificar otras partidas registrales que no sea



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

aquella donde corre inscrita la propiedad *sub litis*; y, **iii) La infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú**, alegando que no existe motivación conforme al mérito de los hechos y actuados en el proceso, pues se evidencia motivación aparente, ya que los fundamentos expuestos por la Sala Superior no corresponden a las alegaciones en el proceso. -----

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----

Es necesario determinar si con la expedición de la sentencia de vista, se ha vulnerado el derecho fundamental del debido proceso y del derecho a la motivación de las resoluciones jurisdiccionales; y descartado ello, determinar si los actos jurídicos en cuestión adolecen de nulidad o como lo ha denunciado la casante, con la decisión arribada en segunda instancia, se ha incurrido en la infracción normativa de las denuncias de carácter material.-----

V.- CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- FINES ESENCIALES DEL RECURSO DE CASACIÓN.-----

El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan los derechos fundamentales a un debido proceso y a una tutela jurisdiccional efectiva. Entonces, esta Sala Suprema se encuentra facultada para analizar las infracciones denunciadas por la impugnante, y que puedan incidir en la decisión cuestionada, a fin de determinar si la Sala Superior ha resuelto o no



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

conforme a la normatividad jurídica aplicable al caso de autos, a los parámetros contenidos en la jurisprudencia, doctrina jurisprudencial y precedentes de este Poder del Estado y del Tribunal Constitucional, y conforme al Derecho Convencional.-----

SEGUNDO.- DERECHO FUNDAMENTAL DEL DEBIDO PROCESO.-----

2.1. Como se ha precisado, este Tribunal Supremo 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, por adolecer la sentencia de vista de una motivación conforme al mérito de los hechos y a lo actuado en el proceso, evidenciándose motivación aparente, según se ha denunciado; por lo que, dados los efectos nulificantes de la causal procesal citada, en caso de configurarse, corresponde empezar el análisis de fondo del recurso, a partir de dicha causal; y de ser el caso, de no verificarse la vulneración de las normas procesales denunciadas, analizar las causales *in iudicando* igualmente declaradas procedentes. -----

2.2. Sobre el derecho fundamental del debido proceso, el Tribunal Constitucional¹ ha sostenido -en reiterada jurisprudencia- que se trata de un derecho continente puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, dicho órgano jurisdiccional ha afirmado que: “(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en el puedan encontrarse

¹ Sentencia N° 03433-2013-PA/TC, expedida por el Tribunal Constitucional, con fecha 18 de marzo de 2014. En los seguidos por Servicios Postales del Perú S.A. – SERPOST S.A. contra los vocales integrantes de la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte y el Procurador Público encargado de los asuntos judiciales del Poder Judicial, sobre proceso de amparo. Fundamento jurídico 3.



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

comprendidos”². Entonces, la vulneración del derecho fundamental del debido proceso se verifica cuando, en el desarrollo del proceso, los jueces no respetan los derechos procesales de las partes, se obvian o alteran actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o los órganos jurisdiccionales dejan de motivar sus resoluciones. -----

2.3. Con relación al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas, conforme lo reconoce el artículo 139, numeral 5 de la Constitución Política del Estado, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución Política y a las leyes; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. Al respecto, el Tribunal Constitucional³ ha señalado: “(...) La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables(...)”. -----

TERCERO.- Con relación a la denuncia de infracción normativa procesal, ella deviene en infundada, pues este Supremo Tribunal verifica de la sentencia de vista que el Colegiado de mérito ha desarrollado los fundamentos fácticos y jurídicos que a su consideración justifican la revocatoria de una parte de la decisión del *a quo*, lo que no necesariamente coincide con el parecer que sobre

² Sentencia N° 7289-2005-PA/TC, expedida por el Tribunal Constitucional, con fecha 3 de mayo de 2006. En los seguidos por Princeton Dover Corporation Sucursal Lima-Perú, sobre proceso de amparo. Fundamento jurídico 5.

³ Sentencia N° 03433-2013-PA/TC- LIMA, expedida por el Tribunal Constitucional, con fecha 18 de marzo de 2014. Fundamento 4.4.1.



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

el fondo de la *litis* pueda tener esta Sala Suprema. En efecto, la Sala Superior, para validar su decisión ha señalado que conforme al principio de buena fe pública registral, contenido en el artículo 2014 del Código Civil, se protege a quien adquiere e inscribe un derecho ya registrado, manteniéndolo como su titular, aun cuando el derecho de su transferente devenga en ineficaz o nulo. En ese orden de exposición, el *ad quem* ha precisado que, conforme a la jurisprudencia contenida en la Casación 2250-2001-Camaná, el artículo 2014 del Código Civil, que consagra el principio citado, para su aplicación requiere la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: a) que el adquirente lo haga a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, es decir se trata de una presunción *iuris tantum*; c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y, e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos que gocen del principio de publicidad registral, resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. En ese entendido, la Sala Superior determina que con fecha dieciséis de abril de dos mil diez, el codemandado Gilberto Sánchez Tomas, transfirió el inmueble a favor de Rosmery Patricia Torres Enríquez, cuando en dicha fecha aún no se encontraba inscrita la propiedad a su favor, es decir, seguía inscrito a nombre de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador en Liquidación, y que, en consecuencia, a la fecha de la venta la compradora citada, estaba en condiciones materiales de conocer con toda precisión que la adquisición que había realizado su vendedor Gilberto Sánchez Tomas con la entidad emplazada no era válida, toda vez que, había sido realizado por una persona que no tenía facultades para ello, constituyendo un fin ilícito, contenido en el artículo 219 inciso 4 del Código Civil. No verificándose



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

por tanto que la Sala Superior se haya basado en hechos no alegados por las partes o no haya valorado los medios de prueba que obran en autos; arribando a una decisión que a su entender es la correcta; lo cual no implica que la aplicación o interpretación de las normas que haya efectuado se encuentre conforme a derecho, lo que corresponde constatar seguidamente al evaluar las causales de carácter material. En este sentido, la denuncia de infracción de normativa procesal no resulta amparable. -----

CUARTO.- INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: REGLAS LEGALES DE INTERPRETACIÓN. -----

4.1. Esta Sala Suprema considera que, los jueces en la interpretación de los contratos deben tener presente las reglas de interpretación contenidas en los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil, normas hermenéuticas aplicables a cualquier contrato, además de lo dispuesto en el artículo 1362 del Código sustantivo; precisándose que, en la normatividad civil de nuestro país, la regla de interpretación de la voluntad declarada y de la común intención de las partes contenida en los artículos 168 y 1362 del Código citado, resulta fundamental en la labor interpretativa.-----

4.2. Conforme al artículo 168 del Código Civil: “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe”. Nótese de la norma bajo comentario que contiene dos reglas de interpretación de los actos jurídicos: la interpretación literal y la interpretación de la buena fe de las partes. Precisa Torres Vásquez⁴ “La buena fe tiene un aspecto activo, el de la buena fe - corrección y lealtad que preside toda la vida del acto jurídico, desde la fase pre-negocial hasta la post-negocial, y un aspecto pasivo el de la buena fe—creencia o confianza (fiducia), conforme al cual el destinatario de la declaración de voluntad deberá ser protegido en su creencia, sobre el sentido de la declaración, si obró con diligencia, atendiendo a las circunstancias del caso. Hay que suponer que el

⁴ Torres Vásquez, Aníbal. Código Civil. Tomo I. Octava Edición. Editorial IDEMSA. Lima: 2016. Pág. 422.



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

destinatario de la declaración solo entendió o pudo entender lo que a través de la declaración conoció o pudo conocer, en tanto no se pruebe que conocía que la intención del declarante era otra, en cuyo caso prevalecerá la voluntad real sobre la declarada (artículo 1361)”. Por su parte el artículo 1362 del Código referido establece que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes. Al respecto, el autor citado en la nota que precede⁵ señala “comprobar la común intención de las partes no significa averiguar la voluntad de cada uno de los contratantes, sino establecer la voluntad que se ha traducido en el acuerdo a que han llegado las partes contratantes, mediante una apreciación objetiva de la manifestación de voluntad que comprende, no solo la declaración sino también los comportamientos previos, concomitantes y posteriores al perfeccionamiento del contrato”. -----

QUINTO.- En cuanto a la causal de **infracción normativa de los artículos 168 y 1362 del Código Civil**, como se ha señalado, la casante ha denunciado que la Sala Superior no ha tenido en cuenta para declarar la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública del dieciséis de abril de dos mil diez, las reglas de interpretación contenidas en las normas citadas. Esta Sala Suprema precisa, en primer término, con relación a la pretensión de nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la minuta del dieciséis de marzo de dos mil diez, elevada a escritura pública el dieciséis de abril de dos mil diez, celebrado por Gilberto Sánchez Tomas a favor de Rosmery Patricia Torres Enríquez, que el demandante la ha sustentado en las causales previstas en los incisos 1), 3), 4) y 8) del artículo 219 del Código Civil, alegando que tal acto jurídico deviene en nulo, por falta de manifestación de voluntad del agente, objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito y ser contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, todo lo cual fue

⁵ Torres Vásquez, Aníbal. Código Civil. Tomo IV. Octava Edición. Editorial IDEMSA. Lima: 2016. Pág. 84.



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

desestimado por el *a quo*, siendo apelado dicho extremo por el demandante alegando en lo fundamental que la compraventa aludida, celebrada por Gilberto Sánchez Tomas y Rosmery Patricia Torres Enríquez, es nula, por no existir buena fe; decisión que fue revocada por la Sala Superior quien consideró que dicha compraventa se encuentra afectada por la causal de fin ilícito prevista en el artículo 219 inciso 4 del Código Civil, determinando la mala fe con que habría procedido la compradora. -----

SEXTO.- Este Tribunal Supremo verifica de autos que a la celebración del acto jurídico contenido en la minuta y escritura pública en análisis, esto es, al dieciséis de marzo y dieciséis de abril de dos mil diez, el demandante Antonio Teccse Zenón, no aparecía con derecho de propiedad inscrito, como así fluye de la Partida número P09078407, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote; menos se advierte la transferencia de propiedad a su favor, por la propietaria original Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador. Es más, el certificado de adjudicación de terreno, expedido por la Comisión Mixta de Vivienda, de fojas veintiséis, no constituye prueba de adquisición del actor sobre el inmueble *sub litis*, pues no fue la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador quien lo suscribió, razones por las cuales no se verifica en el acto jurídico cuestionado, la falta de manifestación de voluntad alegada por el demandante, ya que no hay prueba irrefutable de su alegado derecho de propiedad, no configurándose la causal de falta de manifestación de voluntad establecida en el artículo 219, numeral 1 del Código Civil. Por el contrario, lo que se observa del caso que se tiene a la vista, es que conforme a la buena fe y común intención de las partes que intervinieron en la celebración del acto jurídico de compraventa contenido en la minuta y escritura pública citadas, es que Gilberto Sánchez Tomas vendió a la codemandada Rosmery Patricia Torres Enríquez el inmueble materia de *litis*, considerando esta última que el propietario del mismo era Gilberto Sánchez Tomas, conforme así se vislumbra de la escritura pública de compraventa del veinticinco de



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

febrero de dos mil diez, de fojas doscientos cuatro; la solicitud de inscripción de la compraventa dirigida al Director Ejecutivo de COFOPRI – Lima, recibida por dicha institución el cinco de marzo de dos mil nueve, de fojas ciento sesenta y dos; la hoja informativa de fojas ciento sesenta y tres; la solicitud de cambio de nombre de autoavalúo, de fojas ciento sesenta y cinco, entre otras pruebas que obran en autos; no evidenciándose con elemento probatorio alguno que al momento en que se celebró la compraventa materia de análisis, la codemandada Rosmery Patricia Torres Enríquez, tuviera conocimiento de algún vicio de nulidad en el título de propiedad de su vendedor Gilberto Sánchez Tomas, menos se puede atribuir a dicha codemandada Rosmery Patricia Torres Enríquez que conociera del derecho de propiedad que alega ostentar el actor, y por lo mismo que haya celebrado el cuestionado contrato con la finalidad de afectar o desconocer el supuesto derecho del demandante.--

SÉTIMO.- Con relación a la causal de fin ilícito alegada por el actor, esta Sala Suprema considera relevante señalar que si bien el acto jurídico de fecha diecisiete de febrero de dos mil diez, elevado a escritura pública el veinticinco de febrero de dos mil diez, a través del cual Gilberto Sánchez Tomas adquirió el bien submateria adolece de nulidad -como así ha sido determinado por los órganos jurisdiccionales en sede de instancia-, extremo que ha sido consentido por las partes, ello no implica que la compraventa contenida en la minuta de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, elevada a escritura pública el dieciséis de abril de dos mil diez, adolezca de nulidad por finalidad ilícita, prevista en el artículo 219 inciso 4 del Código Civil, pues ello se supedita a la carga probatoria que atañe, en el presente caso, a quien alega la mala fe del adquirente de la segunda venta. En ese contexto se tiene que, en autos no se encuentra acreditado que la emplazada Rosmery Patricia Torres Enríquez conociera de las causales de nulidad del título de propiedad de su transferente Gilberto Sánchez Tomas, siendo insuficiente para ello el hecho de que a la fecha de su adquisición, por escritura pública de fecha dieciséis de abril de dos



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

mil diez, aún no estuviera inscrita la propiedad de su vendedor (Gilberto Sánchez Tomas), y que seguía en Registros a nombre de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, dado que ambas transferencias finalmente fueron inscritas, y no por ello el actuar de Rosmery Patricia Torres Enríquez estaba rodeada de mala fe; por lo que, se presume que su actuación fue de buena fe, conforme a lo dispuesto en el artículo 168 del Código Civil, norma que debe concordarse con el artículo 1362 del mismo Código sustantivo, corroborándose la improbanza por parte del actor que ha contradicho la existencia de la buena fe de la demandada Rosmery Patricia Torres Enríquez; en este sentido, el acto jurídico en análisis no adolece de causal de nulidad de fin ilícito, como tampoco por las causales de cuando el objeto es física o jurídicamente imposible, o ser contrario a las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres, contempladas en el artículo 219 incisos 3 y 8 del Código Civil, concordante este último con el artículo V de su Título Preliminar, dado que no se han aportado mayores elementos de juicio en esos extremos, a fin de acreditar las causales invocadas, por lo que, este extremo del recurso deviene en fundado.-----

OCTAVO.- En cuanto a la denuncia de infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil, esta norma en su texto original establece 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; siendo que, la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Nótese que la norma denunciada contiene el principio de fe pública registral, principio a través del cual se protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe, de quien aparece en el registro como titular registral, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas con anterioridad. Así, conforme al



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

artículo en comento, el tercero registral para defenderse de los efectos de los contratos en los que no ha participado, empleará todos los medios que el derecho común le otorga para defenderse.-----

NOVENO.- Efectuada la precisión que antecede, este Tribunal Supremo advierte de la sentencia de vista *–tal como lo ha denunciado la casante-* que la Sala Superior declara la nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública del dieciséis de abril de dos mil diez, aplicando lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil, norma material que no corresponde aplicarse al presente caso, por cuanto el principio de fe pública registral protege a quien adquiere e inscribe un derecho ya registrado, manteniéndolo como su titular, aun cuando el derecho de su transferente devenga en ineficaz, lo que no se configura en la presente causa, toda vez que, el derecho de propiedad adquirido por la codemandada Rosmery Patricia Torres Enríquez, a la fecha de celebración del acto jurídico cuestionado no se encontraba registrado, a nombre del vendedor codemandado Gilberto Sánchez Tomas, sino a nombre de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, tal como se aprecia de la Partida número P09078407, por lo que, este extremo del recurso también deviene en fundado.-----

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Rosmery Patricia Torres Enríquez; **CASARON** la sentencia de vista, de fojas quinientos setenta y ocho, de fecha cinco de enero de dos mil dieciocho, en el extremo materia de casación que revoca la sentencia apelada que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico de compraventa contenido en la minuta de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, elevada a escritura pública el dieciséis de abril de dos mil diez, y reformándola declara fundada la demanda en dicha parte; y **ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA, CONFIRMARON** la sentencia apelada, de fojas quinientos dieciocho, de fecha ocho de junio de dos



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

**CASACIÓN 2224-2018
DEL SANTA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

mil diecisiete, en el extremo en cuestión, que declara **INFUNDADA** la demanda en cuanto a dicha compraventa; y **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Zenón Antonio Teccse contra Gilberto Sánchez Tomas y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron. Ponente Señor Lévano Vergara, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

RUIDÍAS FARFÁN

Mcc/Fdc/Eev