



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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**SUMILLA:** El artículo 219 inciso 4 del Código Civil establece que el acto jurídico es nulo cuanto su fin sea ilícito; es así que el fin debe entenderse como la causa que llevó a las partes a celebrar el acto jurídico. En ese sentido, debemos entender a la finalidad como el motivo determinante por el que la parte o partes han decidido celebrar el acto jurídico, de lo que se puede extraer que no existe fin ilícito cuando solo una de las partes se conduce por un motivo ilícito, y cuando este permanece en su fuero interno sin ser exteriorizado.

Lima, cuatro de septiembre de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cinco mil ochocientos cuarenta y tres – dos mil diecisiete; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley emite la siguiente sentencia. -----

**I. ASUNTO:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Jeannina Amanda del Carpio Carcausto y Deyvis Ccapcha Livano (fojas novecientos dieciocho), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número 15, de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete (fojas ochocientos noventa y ocho), expedida por la Sala Civil Descentralizada Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, la cual revocó Resolución número 27, de fecha veintisiete de junio de dos mil catorce, que declaró improcedente la demanda de nulidad de acto jurídico; y, reformándola declaró fundada la demanda, disponiendo la nulidad del acto jurídico denominado adjudicación de derechos y acciones de fecha cinco de marzo de dos mil doce obrante a fojas noventa y nueve y nula la inscripción registral del acto jurídico señalado que corre inscrito en el Asiento C0001 de la Partida Registral número 11602617 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. -----



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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**II. ANTECEDENTES:** -----

**2.1. DEMANDA.-** María Aida Vigo Terrones de Ormeño en representación de María Nora Becerra Vigo, interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra Jeannina Amanda del Carpio Carcausto, Deyvis Ccapcha Livano, Asociación de Vivienda Pro Vivienda Garagay, Enrry de la Cruz Magallanes, y Giovana Clarisa Delgado Aredo, solicitando la nulidad del acto jurídico celebrado por la Asociación Pro Vivienda Garagay representada por Enrry de la Cruz Magallanes y Giovana Clariza Delgado Aredo, a favor de Jeannina Amanda del Carpio Carcausto y Deyvis Ccapcha Livano sobre el inmueble signado como lote 30 de la Manzana K, de la Asociación Pro Vivienda Garagay (unidad catorce) del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, formalizada mediante escritura pública de fecha cinco de marzo de dos mil doce inscrita en la Partida número 11602617, Asiento C00001 del Registro de Propiedad Inmueble; y en forma accesoria la nulidad del asiento registral que generó el acto jurídico materia de nulidad con costos y costas; señalando como fundamentos que con fecha diez de junio de mil novecientos noventa y uno la demandada Asociación Pro Vivienda Garagay adjudicó a su poderdante el predio materia de *litis*, en mérito al cual la adjudicación a favor de los demandados deviene en un acto que no tiene un objeto jurídicamente posible pues el bien no correspondía a la asociación demandada, ya que no se puede transferir algo del cual no se es propietario, con lo cual el acto jurídico que cuestiona tiene un fin ilícito por cuanto la asociación en forma dolosa y de mala fe pretende despojarla de su propiedad que lo adquirió de forma legal, legítima, onerosa y de buena fe; también el acto jurídico es simulado pues los demandados tenían conocimiento que el inmueble *sub litis* pertenecía a su representada que se ha pactado una contraprestación que jamás se canceló. --

**2.2. CONTESTACIÓN DE JEANNINA AMANDA DEL CARPIO CARCAUSTO (fojas ciento noventa y siete):** Mediante escrito de fecha once de octubre de dos mil doce, contesta la demanda, solicitando se declare infundada, argumentando en esencia que adquirió la propiedad de buena fe de quien



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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

figuraba como propietario en registros públicos y que el bien se encontraba totalmente desocupado. -----

**2.3. CONTESTACIÓN DE DEYVIS CCAPCHA LIVANO (fojas doscientos doce):** Mediante escrito de fecha catorce de noviembre de dos mil doce contesta la demanda solicitando se declare infundada, esencialmente por los siguientes fundamentos: no conocía que el inmueble *sub litis* había sido transferido a la accionante, que si se hubiera producido una doble venta resulta aplicable lo previsto por los artículos 1135 y 2022 primer párrafo del Código Civil; que adquirió la propiedad del inmueble de buena fe de quien en registros públicos aparecía como propietario.-----

**2.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.-** Culminado el trámite correspondiente, el Juez del Tercer Juzgado Mixto Transitorio de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este expide sentencia en primera instancia contenida en la Resolución número 27, de fecha veintisiete de junio de dos mil catorce (folios quinientos dieciséis), declarando improcedente la demanda. De los fundamentos de dicha resolución se extrae básicamente lo siguiente: **1.** Que, la Asociación demandada al haber transferido el bien vía adjudicación a la demandante conforme al contrato de fojas veintiuno, dejó de ser propietaria procediendo de manera contraria al orden publico efectuando la venta a sus codemandados de un bien sobre el cual no ostentaba la propiedad. **2.** Que, la voluntad de la asociación contiene un acto ilícito pues no siendo propietario se ha aprovechado de su calidad de titular registral del predio permitiendo su inscripción a favor de sus codemandados adjudicatarios; **3.** Empero no se evidencia mala fe de parte de los codemandados adquirientes Jeannina Amanda del Carpio Carcausto y Deyvis Ccapcha Livano, pues se ha realizado conforme al artículo 2014 del Código Civil; fue a título oneroso, cancelo la suma de veinte mil soles; su transferencia se inscribió en registros públicos, inscripción que se efectuó al



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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

haberse cumplido con los procedimientos registrales pertinentes verificándose el tracto sucesivo y facultades correspondientes de la transferente.-----

**2.5. SENTENCIA DE VISTA.-** Mediante la Resolución número 15 de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete (fojas ochocientos noventa y siete), la Sala Civil Descentralizada Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este revocó Resolución número 27, de fecha veintisiete de junio de dos mil catorce, que declaró improcedente la demanda de nulidad de acto jurídico; y, reformándola declaró fundada la demanda, disponiendo la nulidad del acto jurídico denominado adjudicación de derechos y acciones de fecha cinco de marzo de dos mil doce obrante a fojas noventa y nueve, y nula asimismo su inscripción registral; señalando los siguientes fundamentos: **1)** Según el artículo quincuagésimo octavo del Estatuto de fojas diez los contratos que suscribiere la asociación, así como las escrituras públicas y demás documentos relacionados con los procedimientos judiciales y administrativos deberán ser firmados por el Presidente y Tesorero del Consejo de Vigilancia y Revisión de Cuentas situación que se verifica ocurrido con el contrato de la accionante; **2)** La asociación demandada dejó de ser propietaria no pudiendo disponer el predio *sub litis*, pese a ello con la escritura pública del cinco de marzo de dos mil doce transfirieron el mismo inmueble a favor de los demandados adjudicatarios, constituyendo un acto contrario al orden público (fin ilícito); además dicha escritura pública no fue suscrita por el Presidente del Consejo de Vigilancia y Revisión de Cuentas conforme al Estatuto, lo que refuerza aún mas la ilicitud de acto de la adjudicación a favor de los demandados; **3)** En cuanto a los requisitos que deben concurrir para la aplicación de la buena fe registral según la doctrina, respecto de que si la adquisición fuera a título oneroso, señala que encuentra sucesivas contradicciones entre las versiones de los codemandados adquirentes Jeannina Amanda del Carpio Carcausto y Deyvis Ccapcha Livano y lo que consta en la cláusula cuarta del contrato de adjudicación de fojas seis en lo atinente al pago del lote, resultando impreciso determinar la fecha de pago y el



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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

monto del precio, incongruencias que no generan convicción respecto del supuesto carácter oneroso del contrato de adjudicación de fecha cinco de marzo de dos mil doce; y, **4)** Respecto de que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se trate, la escritura pública objeto de nulidad fue suscrito por el presidente y la tesorera sin intervención del Presidente del Consejo de Vigilancia y Revisión de Cuentas, conforme al artículo 58 del Estatuto que formaba parte del título archivado del registro de propiedad inmueble de fojas diez, lo que no podía ser desconocida por los codemandados adquirientes ya que con un mínimo de diligencia hubieran podido verificar dicha situación anómala en la representación de los directivos que le adjudicaron el lote de terreno en nombre de la asociación.-----

**2.6. RECURSO DE CASACIÓN.-** Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho (fojas noventa y nueve del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 14 de la Constitución Política del Perú y el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos;** indicando que las conclusiones a que llega la Sala no han sido coherentemente desarrolladas, tal como se puede apreciar de su considerando segundo del punto III, respecto del análisis del caso en el cual indica que María Nora Becerra Vigo adquirió la propiedad en base a una adjudicación en la cual no tiene el título original, aparentando que se trata de un proceso de mejor derecho de propiedad. Asimismo, señala que erróneamente se concluye que el contrato celebrado con la Asociación Pro Vivienda Garagay constituye un acto contra el orden público (fin ilícito), dejando prácticamente sin efectos los contratos celebrados, no realizando una debida valoración de los medios probatorios aportados, consistentes en escrituras públicas, los cuales dieron materia a una inscripción registral, dando preferencia a una copia presentada por la demandante; y, **b) Infracción normativa material de los artículos 140, 219 incisos 4 y 6,**



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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**2011, 2012, 2014 y 2016 del Código Civil**; indicando que las escrituras públicas presentadas cumplen con todas las formalidades que la ley exige, así como las partes cumplieron con la adecuación de sus estatutos para celebrar dichos actos, respecto a las facultades de las personas encargadas de suscribir los mismos, concluyéndose que no se ha incurrido en ninguna causal de nulidad. En otro aspecto, señalan que existió buena fe al momento de suscribir dicho contrato, toda vez que la misma no ha podido ser desvirtuada, debiendo prevalecer en este caso el principio de publicidad, así como el de buena fe registral. Finalmente, al ser los demandados adquirientes los primeros en inscribir su título ante los registros públicos, su derecho debió prevalecer sobre la demandante.-----

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:-----**

Corresponde a esta Suprema Sala establecer si con la sentencia de vista se ha infringido el debido proceso en su dimensión de afectación al derecho de defensa y en caso desestimarse evaluar si en el presente caso se ha configurado la causal de fin ilícito (contravención a las normas que interesan al orden público) y si los demandados adquirientes habría procedido de buena fe pública registral respecto del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha cinco de marzo de dos mil doce.-----

**IV.- CONSIDERANDO: -----**

**PRIMERO.-** Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación número 4197- 2007/La Libertad<sup>1</sup> y Casación número 615-2008/Arequipa<sup>2</sup>; por tanto, esta Sala Suprema, sin constituirse en una tercera

<sup>1</sup> DIARIO OFICIAL "EL PERUANO": Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

<sup>2</sup> DIARIO OFICIAL "EL PERUANO": Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes. -----

**SEGUNDO.-** El recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto por infracciones normativas de carácter material (*in iudicando*) como por infracción normativa de carácter procesal (*in procedendo*). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre esta denuncia, pues de estimarse ella, carecerá de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales. Siendo que, en el caso de autos, se ha declarado procedente el recurso interpuesto por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3<sup>3</sup> y 14<sup>4</sup> de la Constitución Política del Perú.-----

**TERCERO.-** El debido proceso previsto en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, forma parte del “modelo constitucional del proceso”, cuyas garantías mínimas deben ser respetadas para que el proceso pueda considerarse como debido. En ese sentido, la exigencia de su efectivo respeto no sólo tiene que ver con la necesidad de garantizar a todo justiciable determinadas garantías mínimas cuando este participa en un proceso judicial, sino también con la propia validez de la configuración del proceso, cualquiera sea la materia que en su seno se pueda dirimir. De esta forma, el debido proceso no es solo un derecho de connotación procesal, que se traduce, como antes se ha dicho, en el respeto de determinados atributos, sino también una institución compleja, que “no alude solo a un proceso intrínsecamente correcto

---

<sup>3</sup> Artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Principios de la Administración de Justicia.—Son principios y derechos de la función jurisdiccional:  
(...)

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.  
(...)

<sup>4</sup> Artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Principios de la Administración de Justicia.—Son principios y derechos de la función jurisdiccional:  
(...)

14. El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso. Toda persona será informada inmediatamente y por escrito de la causa o las razones de su detención. Tiene derecho a comunicarse personalmente con un defensor de su elección y a ser asesorada por éste desde que es citada o detenida por cualquier autoridad.





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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

y leal, justo sobre el plano de las modalidades de su tránsito, sino también como un proceso capaz de consentir la consecución de resultados esperados, en el sentido de oportunidad y de eficacia”<sup>5</sup>.-----

**CUARTO.-** Uno de los derechos constitucionales que forman parte del debido proceso es el derecho de defensa, reconocido en el inciso 14) del artículo 139 de la Constitución. El Tribunal ha declarado que “El debido proceso está concebido como el cumplimiento de todas las garantías y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos incluidos los administrativos” (STC 071-2002-AA/TC), y que: “En virtud de él se garantiza que los justiciables, en la determinación de sus derechos y obligaciones cualquiera [que] sea su naturaleza (civil, mercantil, penal, laboral, etc.), no queden en estado de indefensión” (STC 1230-2002-HC/TC). Dicho derecho garantiza, entre otras cosas, que las personas que intervienen en un proceso tengan la posibilidad de poder presentar las pruebas necesarias para acreditar los hechos sirven de base a su pretensión<sup>6</sup>.-----

**QUINTO.-** En el caso que nos ocupa, las infracciones normativas de carácter procesal denunciadas por los accionados casantes según los fundamentos que la sustentan, están referidas en esencia a la afectación del debido proceso y la indebida valoración de los medios probatorios aportados. En atención a dichos argumentos, revisada la sentencia de vista recurrida, se observa que el *ad quem* en el punto III de su sentencia, que corresponde al análisis del caso, ha expuesto los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión; estableciendo los hechos, evaluando y valorando los medios probatorios del demandante y del demandado, extrayendo conclusiones de los mismos, y aplicando el derecho que a su entender es el pertinente; de lo que se colige que la sentencia de vista, se ha ceñido al debido proceso, y al recoger y evaluar los argumentos y pruebas de ambas partes se ha respetado el derecho de defensa, lo que permite afirmar que no se han afectado los preceptos

---

<sup>5</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional. Exp. Nro. 2192-2002-HC/TC, fundamento primero, de fecha 14 de octubre de 2002.

<sup>6</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional. EXP. Nro. 1150-2004-AA/TC, Lima. Precedente Judicial Vinculante, fundamento 6, publicado el 03 de mayo de 2005.





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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

legales de carácter procesal invocados, por lo que el recurso debe ser desestimado en este extremo, al margen de si esta Sala Suprema coincide o no con la conclusión arribada, conforme se verá a continuación.-----

**SEXTO.-** Pasando a evaluar las infracciones normativas de carácter material denunciadas observamos que las mismas están referidas a los elementos de validez del acto jurídico, así como a las causales de nulidad por fin ilícito y por contravención a las normas que interesan al orden público; igualmente, a los principios registrales; sosteniendo los casantes que el acto jurídico de compraventa contenido en sus escrituras públicas cumplen con las formalidades que la ley exige, alegando que no se ha incurrido en ninguna causal de nulidad y que ha existido buena fe al momento de suscribir el contrato; siendo que las infracciones denunciadas en esencia conllevan a evaluar si el acto jurídico contenido en la escritura pública de compra venta materia de nulidad se ha celebrado con fin ilícito (en contravención a las normas que interesan al orden público) y si los demandados adquirientes han procedido conforme a las reglas de la buena fe pública registral. -----

**SÉTIMO.-** A efectos de dar respuesta a la interrogante planteada conviene establecer que se entiende por acto jurídico nulo por la causal de fin ilícito, al respecto, el artículo 219 inciso 4 del Código Civil establece en forma escueta que el acto jurídico es nulo cuanto su fin sea ilícito. Ahora bien, el fin debe entenderse como la causa que llevó a las partes a celebrar el acto jurídico, En ese sentido, debemos entender a la finalidad como el motivo determinante por el que partes han decidido celebrar el acto jurídico, de lo que se puede extraer que no existe fin ilícito cuando solo una de las partes se conduce por un motivo ilícito, y cuando este permanece en su fuero interno sin ser exteriorizado; así se ha pronunciado la jurisprudencia nacional: *“Que, en relación a la Causa o Causa Final el artículo 219 Inciso 4 del Código Civil prevé que es nulo el acto jurídico cuando su fin sea ilícito con lo que queda claro que el ordenamiento jurídico nacional acoge el sistema causalista diseñado por el Code Civil francés vinculando la ilegalidad a la ilicitud causal de tal modo que un acto con causa ilícita en el sentido de ser contrario a la Ley o las buenas costumbres estará*



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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*afectado por nulidad absoluta no exponiendo sin embargo la norma sustantiva que debe entenderse por fin o causa ilícita por lo que de la interpretación sistemática y en su conjunto del artículo 219 inciso 4 del Código Civil con las demás normas que regulan el Acto Jurídico y los Contratos en nuestro medio es posible colegir que la Causa se vincula a la idea de "Causa Concreta" es decir a los propósitos o motivos comunes que dan lugar a la celebración del acto jurídico de tal modo que si estos fines o motivos son ilícitos el negocio será nulo por falta de un elemento estructural en tal sentido la causa se comporta como un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad evitando que puedan llegar a tener eficacia los actos jurídicos contrarios al ordenamiento jurídico (...)"<sup>7</sup>.*-----

**OCTAVO.-** En el caso de autos, el *ad quem* en la sentencia de vista ha señalado que la Asociación demandada al transferir el inmueble sub litis en mil novecientos noventa y uno dejó de ser propietaria y pose a ello transfirieron el mismo inmueble el dos mil doce a favor de los demandados adjudicatarios, constituyendo un acto contrario al orden público, además que la escritura pública que contiene el acto jurídico materia de nulidad no fue suscrito por el Presidente del Consejo de Vigilancia y Revisión de Cuentas conforme al estatuto lo que refuerza aún más la ilicitud de acto de la adjudicación a favor de los demandados, con lo cual para la sala superior se habría configurado la causal de fin ilícito; no obstante lo expresado tales argumentos resultan ajenos a la causal invocada por el accionante, pues como se tiene dicho, se produce la nulidad de un acto jurídico por fin ilícito cuando la causa común que han tenido los demandados al manifestar la voluntad de celebrar el acto jurídico tiene motivos ilícitos, para este supremo tribunal luego de evaluar las posiciones de las partes, en efecto los representantes de la asociación demandada conocían o por lo menos debieron presumir que una anterior Junta Directiva vendió el predio *sub litis* a los demandados ahora adquirientes; sin embargo, no se desprende del acto jurídico cuestionando ni de los actuados que estos demandados adquirientes conocían de la existencia de dicha venta anterior

---

<sup>7</sup> CAS. N°3098-2011-LIMA, de fecha 30 de julio del 2012.



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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

mucho menos que la causa que los movió o convenció de celebrar el acto jurídico cuestionado tuvo como causa motivaciones ilícitas, esto es, que en la esfera de voluntad de los contratantes demandados, la causa que los llevo a celebrar el acto jurídico era valerse del acto jurídico para apropiarse del bien materia de *litis*, no existiendo la intención común y coincidente de los contratantes de perjudicar al accionante; por el contrario los demandados vendedores en su calidad de representantes de la asociación mantuvieron en su fuero interno el motivo ilícito de su proceder (venta de bien ajeno) sin que hayan exteriorizado tal voluntad, siendo así, además se evidencia de los fundamentos de hecho de la demanda que tal aspecto no ha sido sustentado ni acreditado por le accionante razón por la cual en el presente caso no se ha configurado la causal de fin ilícito invocado por ella, menos afectación a las normas que interesan al orden público previsto como causal de nulidad en el artículo 219 inciso 8<sup>o</sup> concordante con el artículo V del Título Preliminar<sup>9</sup> del Código Civil, dado que la venta de bien ajeno como tal está previsto en el Código Civil en su artículo 1537<sup>10</sup>.-----

**NOVENO.**- Que, en cuanto a los principios registrales de rogación, publicidad buena fe registral y prioridad en el tiempo, de ellos merece especial atención el principio de buena fe registral que recoge el texto original del artículo 2014<sup>11</sup> del Código Civil aplicable al caso concreto por la fecha del acto cuestionado, por cuanto el *ad quem* en la sentencia de vista, sostiene que los adquirentes demandados no han actuado con buena fe registral en la adquisición del bien *sub litis*; puesto que se habrían presentado sucesivas contradicciones respecto

---

<sup>8</sup> Artículo 219 del Código Civil. Causales de nulidad.- El acto jurídico es nulo:  
(...)

8.-En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

<sup>9</sup> Artículo V del Título Preliminar del Código Civil. Orden público, buenas costumbres y nulidad del acto jurídico.- Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

<sup>10</sup> Artículo 1537 del Código Civil. Compromiso de venta de bien ajeno.- El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470, 1471 y 1472.

<sup>11</sup> Artículo 2014.- 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. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.



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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de la onerosidad de la transferencia, ya que al analizar las declaraciones de los demandados adquirentes, no existe en ellas uniformidad, respecto de quién de los demandados hizo el retiro de dinero del banco, cuándo y cuánto se pagó por el valor de la compra, contradicciones que indica no convencen de que el acto jurídico que se cuestiona haya sido oneroso. Al respecto, si bien lo expresado por los demandados adquirentes puede considerarse contradictorio, no obstante, lo expresado por cada uno de ellos resulta por si solo insuficiente para extraer como conclusión la inexistencia de la onerosidad, dado que frente a tal apreciación existe el contrato de compraventa el cual informa y da cuenta de que las partes contratantes convinieron el pago y que la misma se ha producido, esto es, no existen otros elementos de juicio objetivos que junto con lo presumido por el *ad quem* respecto de las declaraciones, reviertan lo contenido en la escritura pública objeto de nulidad en el que se indica que sí hubo pago; además de las declaraciones de los citados demandados, aunque se consideren contradictorias, se puede extraer como conclusión que se produjo el pago; lo que permite concluir, junto con la escritura pública con la cual los demandados adquieren el inmueble, que la transferencia del acto jurídico cuestionado fue oneroso.-----

**DÉCIMO.-** sobre el argumento referido a la capacidad del titular registral para otorgar el derecho del que se trate, esto es, sobre las personas que aparecen en registro con la capacidad de otorgar el derecho. En cuanto a ello el *ad quem* sostiene que los demandados adquirentes con un mínimo de diligencia pudieron conocer que los representantes de la Asociación habilitados para transferir los bienes eran el Presidente, Tesorero y el Presidente del Consejo de Vigilancia y Revisión de Cuentas conforme reza el artículo 58 del Estatuto de la asociación, y que, sin embargo, la escritura pública que contiene el acto jurídico materia de nulidad solo fue suscrito por personas que ostentaban el cargo de presidente y tesorero; al respecto dicho argumento no resulta relevante desde que conforme a la partida registral de fojas ciento cuarenta y nueve el Estatuto de la asociación demandada fue modificado por Asamblea General de fecha diez de junio de dos mil doce, reaperturada el quince de julio



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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de dos mil doce, acto asociativo que facultaba solo al Presidente de la asociación a suscribir las ventas de los inmuebles de su propiedad, con lo cual el acto jurídico contenido en la escritura pública cuestionada de fecha cinco de marzo de dos mil doce, ratificado por escritura pública de diecisiete de octubre de dos mil doce, a fojas doscientos nueve, suscrito por el representante de la Asociación y los demandados adquirentes, los que constituyen un solo acto, que permiten sostener que el acto de transferencia a favor de los demandados adquirentes fue realizado por el representante de la asociación con facultades para transferir, pues aunque dicho acto ratificatorio fue posterior a la interposición de la demanda, el mismo surte plenos efectos, en tanto no se declare su invalidez. Por otro lado, tal como lo ha determinado la sentencia de primera instancia, los demandados adquirentes han procedido conforme a la buena fe pública registral de que trata el artículo 2014 del Código Civil, en su texto primigenio, al no existir elemento de juicio objetivo que desvirtúe dicho accionar, considerando que la buena fe se presume, no existiendo en autos evidencia en contrario, concluyendo por ello este Supremo Tribunal que en el presente caso no se encuentra acreditada la mala fe de los demandados adquirentes. -----

**DÉCIMO PRIMERO.-** Finalmente, observamos que la sentencia de primera contiene un pronunciamiento de fondo sobre la pretensión demandada por la accionante, puesto que el *a quo* ha evaluado el acto jurídico cuestionado por las causales invocadas, exponiendo la improbanza de los hechos que sustentan su demanda, lo que conforme al artículo 200 del Código Procesal Civil, determina la infundabilidad de la demanda, empero el *a quo* ha declarado la improcedencia de la misma, por lo que este Supremo Tribunal debe proceder a corregir dicho extremo de los resuelto; por lo que el recurso de casación por la causal de infracción de normativa material denunciada es fundado, deviniendo sin objeto pronunciamiento sobre las demás normas materiales denunciadas; por tanto, corresponde casar la de vista, y en sede de instancia, confirmar la sentencia de primera instancia que declara improcedente la demanda, entendiéndose como infundada.-----



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

**CASACIÓN 5843-2017  
LIMA ESTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Jeannina Amanda del Carpio Carcausto y otro a fojas novecientos dieciocho; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número 15, de fojas ochocientos noventa y siete, de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Civil Descentralizada Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; **y actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia emitida con resolución número 27 de fecha veintisiete de julio de dos mil catorce de fojas quinientos dieciséis, que declaró improcedente la demanda, entendiéndose que es infundada la demanda de nulidad de acto jurídico; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Nora Becerra Vigo contra Jeannina Amanda del Carpio Carcausto y otros, sobre Nulidad de Acto jurídico; y *los devolvieron*. Ponente Señor Lévano Vergara, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

*Efp/Fdc/Eev*