



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Fin ilícito: La diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo y a título de qué lo ocupan, pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil, al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario. Concluyendo en este caso, que las partes contratantes carecen de buena fe, la vendedora primigenia, Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda., por haber efectuado una doble venta, y por parte del comprador por no haber observado una conducta diligente y prudente, lo que vulnera las normas de orden público, debiéndose amparar la nulidad del acto jurídico por la causal de fin ilícito.

Lima, ocho de junio de dos mil veintitrés

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con el presente proceso principal; visto el expediente Nro. 5407-2019, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, conforme a lo señalado por la Ley Orgánica del Poder Judicial, emiten la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por la sociedad conyugal demandante conformada por **Toribio Medina Guzmán y Bonifacia Nina Mendoza de Medina**, que obra de fojas mil ciento diecisiete, contra la sentencia de vista, de fecha catorce de agosto de dos mil diecinueve, de fojas mil noventa y cuatro, que **confirma** la sentencia apelada, de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, de fojas mil veintidós, que declara **infundada** la demanda de nulidad de acto jurídico en todos sus extremos.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

II. ANTECEDENTES

Para analizar este proceso civil y verificar si se ha incurrido o no, en las infracciones normativas denunciadas en el recurso de casación es necesario describir los principales actos procesales realizados.

1. DEMANDA

Mediante escrito de fojas sesenta y ocho, la sociedad conyugal demandante conformada por **Toribio Medina Guzmán y Bonifacia Nina Mendoza de Medina**, interpone demanda contra la Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda., en liquidación y Juan José Ramírez Door, solicitando: **Como primera pretensión principal**, la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura de compraventa, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil siete y su aclaración, de fecha veintiuno de febrero de dos mil ocho, respecto del inmueble constituido por el lote Nro. 05, de la manzana L, de la Urbanización Prolongación San Ignacio Monterrico Sur, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, por las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, fin ilícito y simulación absoluta, contempladas en el artículo 219, incisos 1, 4 y 5, del Código Civil; **como pretensión accesoria**, la cancelación de los asientos en los cuales dichos actos jurídicos se encuentran inscritos; y, el pago solidario de una indemnización por daños y perjuicios, ascendente a la suma de USD 52,425.00. Funda su pretensión en los siguientes argumentos:

1) La Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda., vende el inmueble sub materia a los demandantes mediante escritura pública de compraventa, de fecha veintiocho de marzo de dos mil uno; sin embargo, dicho título fue observado por el registrador



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

público, siendo que por descuido, dejaron pendiente de inscripción hasta la fecha; **2)** Al pretender inscribir su título en el año dos mil ocho, se dieron con la sorpresa que su inmueble había sido vendido al codemandado, Juan José Ramírez Door, por los miembros de la Junta Liquidadora de la cooperativa demandada, Raúl Ricardo Ríos Martínez y Norge Paredes Meza; **3)** Indican que es curioso que, con fecha veinte de noviembre de dos mil siete, los demandados miembros de la Junta Liquidadora de la cooperativa demandada, en una sola minuta y escritura pública, realicen la venta de dos inmuebles (lote Nro. 10, de la manzana I y lote Nro. 5 de la manzana L, de la Urbanización Prolongación San Ignacio de Monterrico Sur, del distrito de Santiago de Surco), señalando que en la cláusula segunda de la escritura pública manifiestan que los lotes descritos, se encuentran en la ficha Nro. 1326321, dos lotes en una sola ficha, sin que exista acumulación, con lo que se evidencia la existencia de colusión y mala fe de todos los contratantes y de los funcionarios públicos participantes, pues dos inmuebles no pueden encontrarse inscritos en una sola ficha o partida, siendo su finalidad sorprender al registrador público; **4)** La compraventa cuestionada resulta siendo simulada tanto en su contenido como en el documento que las contiene; asimismo, no ha existido manifestación de voluntad de vender su propiedad, habiendo actuado los demandados con dolo para afectar los derechos inalienables de la sociedad conyugal demandante; **5)** El acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito y ser contrario a las leyes que interesan a orden público o las buenas costumbres, al disponer de un bien ajeno; y, **6)** Respecto a la indemnización por daños y perjuicios, invocan daño emergente, por la acción dolosa de los demandados quienes conculcando sus derechos patrimoniales han efectuado en forma oculta un acto que mancilla su voluntad sobre disponibilidad o indisponibilidad de su bien inmueble. Asimismo, alegan daño a la persona, al no haberlos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

tenido en cuenta como propietarios del inmueble *sub litis* y finalmente aducen también daño moral por la magnitud y menoscabo al conjunto familiar.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

2.1. A través de la resolución, de fecha veintinueve de mayo de dos mil nueve, de fojas ciento ochenta y uno, se resuelve **rechazar** el escrito de contestación de demanda realizado por el codemandado, Juan José Ramírez Door, en consecuencia, se declaró su rebeldía.

2.2. Mediante resolución, de fecha diecinueve de junio de dos mil ocho, obrante a fojas ciento veintisiete, se declara **improcedente** por extemporánea la contestación de demanda presentada por la Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Limitada en liquidación.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante resolución Nro. 42, de fecha siete de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas novecientos setenta y dos, se fijan como puntos controvertidos, los siguientes:

a) Determinar si corresponde que se declare la nulidad del contrato de compraventa y aclaración, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil siete y veintiuno de febrero de dos mil ocho, por las causales de simulación absoluta, falta de manifestación de voluntad y fin ilícito; **b)** Determinar si en caso fueren nulos los citados contratos, correspondería la cancelación del asiento registral, inscritos en la partida registral Nro. 12124882; y, **c)** Determinar si accesoriamente



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

corresponde un *quantum* indemnizatorio por los daños y perjuicios a la parte demandante.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Es necesario precisar que este proceso ya ha sido conocido por esta Corte Suprema en la casación **Nro. 474-2015-LIMA, de fecha veintidós de marzo de dos mil dieciséis**, en la cual se resolvió:

*“a) **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes Toribio Medina Guzmán y Bonifacia Nina Mendoza, en consecuencia CASARON la sentencia de vista de fecha 28 de octubre de 2014, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; INSUBSISTENTE la sentencia apelada de fecha 04 de noviembre del 2013, y NULO todo lo actuado hasta la Resolución de fecha 14 de agosto del 2009 inclusive; b) **ORDENARON** que el Juez de primera instancia, fije los puntos controvertidos de acuerdo a lo señalado en la presente ejecutoria, y prosiga con el estado de la causa [...]”.*

El juez de primera instancia, luego de cumplido lo ordenado por la Sala Suprema, expidió la sentencia, de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil veintidós, declarando **infundada** la demanda en todos sus extremos señalando como sustento de su decisión, lo siguiente:

1) La causal de falta de manifestación de voluntad del agente invocado por los accionantes, deviene en infundado, pues el análisis de dicha causal se hace con referencia a los sujetos que figuran como intervinientes en el acto jurídico, y no con respecto a quienes



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

no participan en él, caso de los demandantes; **2)** Los argumentos que expone no resultan suficientes para acreditar la existencia de fin ilícito; en razón a que en un sólo documento de compraventa pueden ser objeto de la misma, uno, dos, o cuántos bienes las partes intervinientes manifiesten su voluntad de realizar. En esta misma línea de análisis, los demandantes manifestaron que los dos lotes objeto de venta se encuentran inscritos en la ficha Nro. 1326321, lo que aprecia colusión y mala fe de todos los contratantes y de los funcionarios públicos participantes; al respecto lo que indican los accionantes no resulta exacto a los hechos, puesto que, como se aprecia de la cláusula segunda del contrato de compraventa, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil siete, materia de nulidad, cuando se hace referencia a la ficha Nro. 1326321, se hace referencia a la ficha matriz de la cual se desprendieron, con posterioridad, vía independización, la partida Nro. 12124877 respecto al lote Nro. 5, de la manzana L (que es el bien cuya venta es objeto de cuestionamiento), y la partida Nro. 12124882 correspondiente al lote Nro. 10, de la manzana I, tal y como se aprecia del rubro "Antecedente Registral" de las partidas citadas; por lo que de ello, no se aprecia el supuesto "indicio" de ilicitud que se pretende invocar; **3)** Respecto a la causal de simulación absoluta, el precio reducido no implica de por sí una situación irregular, al encontrarse ello dentro del ámbito de la libertad de contratar; y, **4)** En cuanto a las pretensiones accesorias, al resultar infundada la pretensión principal de nulidad de acto jurídico del contrato de compraventa y su aclaratoria, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil siete y veintiuno de febrero de dos mil ocho, las pretensiones accesorias de cancelación de asiento en el que dicho acto se encuentra inscrito, así como la pretensión de indemnización planteada como accesorio, devienen también en infundadas al seguir la suerte de la pretensión principal.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Mediante escrito obrante a fojas mil sesenta y seis, la sociedad conyugal demandante conformada por **Toribio Medina Guzmán y Bonifacia Nina Mendoza de Medina**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, que declara infundada la demanda, alegando que:

1) Las pruebas ofrecidas por su parte no han sido merituadas en la secuela del proceso, especialmente el testimonio de escritura pública de compraventa del inmueble *sub litis*, que data del veintiocho de marzo de dos mil uno, siendo un documento de carácter público y tienen la calidad de prueba plena; y, 2) Los demandados le han causado un daño irreparable, por haber incurrido en las causales previstas en el artículo 219 del Código Civil, al haber vendido su propiedad inmueble materia de *litis* por parte de los demandados, hechos claramente precisados en los fundamentos de su demanda.

6. SENTENCIA DE VISTA

Los jueces superiores de la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expiden la sentencia de vista, de fecha catorce de agosto de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil noventa y cuatro, que **confirma** la sentencia apelada, de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, de fojas mil veintidós, que declara **infundada** la demanda en todos sus extremos, al considerar que:

1) Los demandantes para sustentar su petición, adjuntan como medios probatorios, entre otros: copia de la escritura pública de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

compraventa, de fecha veintiocho de marzo de dos mil uno, celebrado entre la sociedad conyugal, Toribio Medina Guzmán y Bonifacia Nina Mendoza de Medina y La Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza; copias de la declaración jurada de autoavalúo; predio urbano (PU); hoja de resumen (HR); constancia certificada de autoavalúo; comprobantes de pago por concepto de arbitrios y predial emitidos por la Municipalidad de Santiago de Surco; copia de la escritura pública de compraventa, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil siete, celebrada entre la Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda., en liquidación y Juan José Ramírez Door; y, copia de la escritura pública de aclaración de compraventa, de fecha veintiuno de febrero de dos mil ocho; copia de la constancia certificada de autoavalúo, y copia del comprobante de pago a nombre del codemandado, Juan José Ramírez Door; copia certificada de la partida Nro. 49016062, donde advierte que el codemandado tiene inscrito su título de propiedad; y, **2)** De autos no se acredita de los medios probatorios adjuntados que exista un acto aparente al momento de celebrar los referidos actos jurídicos de compraventa, no resultando suficiente que en la escritura materia de nulidad, no se encuentra afecto por la causal de nulidad establecido en el inciso 1, del artículo 219 del Código Civil, ello quiere decir que los contratos de compraventa que fueron efectuados por la Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda., en liquidación, en favor de Juan José Ramírez Door, no fueron transferencias simuladas, puesto que en las referidas escrituras públicas, obrantes a folios cuarenta y ocho al cincuenta y uno y cincuenta y dos al cincuenta y cuatro, se detallan los alcances (identificación de los inmuebles, pago del precio, medio de pago, etc.) de la compraventa celebrada. Así pues, no se evidencia que los ahora codemandados hayan actuado simulando las transferencias, no encontrándose dichos actos jurídicos inmersos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

en esta causal de nulidad; por lo que corresponde confirmar la apelada.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución, de fecha dieciocho de mayo de dos mil veinte, obrante a fojas sesenta y uno del cuaderno de casación, ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por la sociedad conyugal demandante conformada por **Toribio Medina Guzmán y Bonifacia Nina Mendoza de Medina**, por las siguientes causales:

A) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado (de forma excepcional). Esta Sala Suprema considera pertinente utilizar la facultad excepcional contenida en el numeral 392-A del Código Procesal Civil; en tal sentido, en aplicación de dicha norma, resulta necesario incorporar en forma excepcional las causales de infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, por existir elementos relevantes que ameritan su revisión, toda vez que las citadas normas tienen incidencia en el presente proceso y/o corresponde verificar la no expedición de sentencias contradictorias.

B) Infracción normativa al artículo 200 del Código Civil. En la cual se argumenta que en la sentencia impugnada no se aplicó debidamente la norma denunciada; ya que se señaló que al no haberse acreditado que el acto jurídico en cuestión se encuentra incurso dentro de las causales de nulidad invocadas por haber vendido a los emplazados una propiedad inmueble ajena, ante la insuficiencia de medios probatorios, no siendo cierta esta parte, debido a que al respecto existe jurisprudencia en la Casación Nro. 3012-00-Lima, de fecha cinco de noviembre de dos mil uno;



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

conforme a lo cual hay imposibilidad jurídica del objeto en razón que ninguna persona puede trasferir a otro un derecho del que no es titular; además, en el inmueble de su propiedad ha quedado plenamente acreditado el fraude procesal por haber vendido una propiedad ajena que se encontraría enmarcado en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil.

Mencionan que adquirieron el inmueble *sub litis* mediante escritura pública, de fecha veintiocho de marzo de dos mil uno, transferencia que se realizó de buena fe y cumpliendo con todos los requisitos del acto jurídico; por lo tanto, no debió declararse su ineficacia, **más por el contrario** debería declararse fundada la apelación venida en grado; alegan además que la compraventa cuestionada resulta siendo simulada tanto en su contenido como en el documento que las contiene, por lo que al realizarse una doble venta pese a tener legítimos propietarios (conformado por la sociedad conyugal Medina Guzmán), de allí que existe una simulación absoluta y venta de un inmueble ajeno por los liquidadores de la emplazada; señalan también que no ha existido manifestación de voluntad de vender su propiedad, habiendo actuado los demandados con dolo para afectar los derechos inalienables de la sociedad conyugal demandante.

Precisan que el bien en el presente caso, era ajeno, y por ende la compraventa de un bien ajeno, sin la autorización o consentimiento de su verdadero propietario, es un contrato contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres, además que la transferencia de un bien ajeno convierte al objeto de la compraventa en jurídicamente imposible.

Igualmente indican que la nulidad, sea absoluta o relativa es una sanción de invalidez prescrita por ley, por faltar un elemento sustancial, por la existencia de vicios en el momento de su celebración del contrato de compraventa del lote de terreno en *sub litis* al codemandado por los miembros de la Junta Liquidadora de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda., en liquidación, con los actos traslativos de dominio entre el demandado y el codemandado, así como la inscripción en los Registros de Propiedad del Inmueble, en el inmueble de su propiedad ha quedado plenamente acreditado el fraude procesal por haber vendido una propiedad ajena.

Asimismo añaden que los liquidadores de la Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda., en liquidación, así como el codemandado, Juan José Ramírez Door, mediante resolución número once, de fecha veintinueve de mayo de dos mil nueve, fueron declarados rebeldes; es el caso que el juez del proceso no le permitió prestar testimonial en el presente proceso; lo que sucedió es que el codemandado desapareció del escenario del proceso, hecho que no tomaron en cuenta los miembros de la Cuarta Sala Civil de Lima, al momento de emitir la sentencia de vista, contenida en la resolución Nro. 52, de fecha catorce de agosto de dos mil diecinueve, que es materia de la presente casación.

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE

La materia jurídica en discusión se centra en determinar, en primer término, si la decisión contenida en la sentencia de vista ha vulnerado el estándar de motivación exigido por el debido proceso; y, en segundo término, establecer si se configuran las causales de nulidad del acto jurídico invocadas.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA

PRIMERO.- Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de carácter *in procedendo*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

como de carácter *in iudicando*. En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Supremo Tribunal emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre esta causal, pues de ser estimada y como regla general se tendría que declarar la nulidad de la sentencia impugnada.

SEGUNDO.- Procediendo al análisis de la infracción contenida en el ítem **A)** del numeral III de la presente resolución, es pertinente indicar que el **artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado**, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del **debido proceso**; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.

TERCERO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado en el **artículo 139, inciso 5, de la Carta Política**, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquéllas dentro de la controversia. Su

¹ Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

vigencia, además, ha sido reconocida también en diversas normas de carácter legal, como los **artículos 50, inciso 6, y 122, inciso 3, del Código Procesal Civil**, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una motivación que justifique lo decidido.

CUARTO.- Asimismo, debe recordarse que la motivación, como expresión escrita de la justificación lógica en la cual se sostiene la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional, **solo puede ser calificada como válida en tanto que ésta guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso**, puesto que solo una fundamentación que responda adecuadamente al debate producido en el proceso garantizará una solución de la controversia que respete el derecho de defensa de cada una de ellas; y, sobre todo, garantizará la existencia de una solución imparcial del caso, al haber sometido a consideración razonada las alegaciones expuestas por cada una de las partes, a fin de someter a valoración los argumentos que han fundamentado su posición en la *litis*. Y si bien es cierto que el órgano jurisdiccional no se encuentra obligado a someter a análisis exhaustivo cada una de las numerosas alegaciones que podrían ser expresadas por las partes en el proceso, sí lo está en relación con aquellas que mantengan relevancia para la solución de la controversia.

La jurisprudencia nacional amplía el contenido de la motivación, señalando que una motivación comporta la justificación lógica, razonada² y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios de las partes; por tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la **motivación del hecho o *in factum*** (en el que se establezcan los

² Recurso Nro. 1234-2006, del 25 de febrero de 2011. Tribunal Supremo de España, recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndose en los supuestos facticos de la norma) y **la motivación de derecho o *in jure*** (en el que se selecciona una norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma)³.

Consecuentemente, una resolución judicial se considera motivada cuando cumple con un doble contenido, fundamentos de hecho y de derecho.

QUINTO.- Ahora bien, respecto a la *valoración de la prueba y la motivación*, se tratan de conceptos diferentes, pero correlacionados.

Valorar la prueba implica realizar un trabajo cognitivo, racional, inductivo y deductivo por parte del juez respecto de los hechos del proceso, con ella se determina el resultado de toda actividad probatoria realizada por las partes, llegando a conclusiones que le sirven para resolver la *litis*. Con el trabajo de valoración de la prueba se llega a determinar la verdad o falsedad de los hechos importantes del proceso a partir de la actividad de las partes.

En cambio, ***la motivación o justificación*** es el mecanismo – normalmente escrita- del que se vale el juez para hacer saber el resultado del trabajo de valoración de la prueba. Con la motivación se hacen evidentes –se hacen saber- las razones que llevaron al juez a emitir las conclusiones probatorias objetivas (las racionales y objetivas, dejando de lado las subjetivas) realizadas en la valoración de la prueba a partir de la actividad de las partes⁴.

La valoración de los medios de prueba se encuentra relacionada con la motivación de las resoluciones judiciales, ésta constituye un principio y derecho de la función jurisdiccional. La motivación es

³ Casación Nro. 128-2008-Apurímac.

⁴ Casación Nro. 4772-2009-Lima, voto en discordia de los Drs. Ticona Postigo y Palomino García.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

esencial en los fallos, ya que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, pues a través de su aplicación efectiva se llega a una recta impartición de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto los errores que pueda haber cometido el juzgador. La verificación de una debida motivación sólo es posible si de las consideraciones de la sentencia se expresan las razones suficientes que sustentan la decisión, razones que justifiquen suficientemente el fallo, las cuales deben ser objetivas y completas; y, para la presentación de tales consideraciones se debe, atender a lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, en donde las consideraciones deben ser extraídas de la evaluación de los hechos debidamente probados, lo cual supone una adecuada valoración de la prueba⁵.

Por consiguiente, una buena decisión judicial no solo requiere de una valoración adecuada del material probatorio, sino que además para complementar este trabajo valorativo se exige que ésta sea traducida correctamente en la parte argumentativa –escrita- de la sentencia⁶. La motivación debe ser coherente con la valoración de la prueba, no se debe sostener ni menos ni más de lo que arroja el trabajo probatorio, de lo contrario encontraremos supuestos de motivación con defectos.

SÉXTO.- Dentro de este contexto normativo, dogmático y jurisprudencial, tenemos que en la resolución de vista recurrida, los jueces superiores resuelven confirmar la sentencia apelada que declara infundada la demanda de nulidad, en todos sus extremos,

⁵ Casación Nro. 2408-2010-Lima.

⁶ STC Nro. 1230-2002-HC/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

señalando en su noveno considerando los alcances conceptuales de las causales de nulidad invocadas, esto es, la falta de manifestación de voluntad, fin ilícito y simulación absoluta, para luego proceder a listar los medios probatorios ofrecidos por los demandantes – recurrentes-, para acreditar su pretensión (ver considerando décimo primero); sin efectuar una valoración conjunta y razonada de los mismos, para finalmente concluir en el considerando décimo tercero: *“Estando a lo expuesto y a los hechos narrados, no se acredita de los medios probatorios adjuntados que exista un acto aparente al momento de celebrar los referidos actos jurídicos de compraventa, no resultando suficiente que en la escritura materia de nulidad, no se encuentra afecto por la causal de nulidad establecido en el inciso 1) del artículo 219° del Código Civil, ello quiere decir que los contratos de compraventa que fueron efectuados por la COOPERATIVA DE SERVICIOS MÚLTIPLES LA ESPERANZA LTA. EN LIQUIDACIÓN en favor de Raúl Ricardo Ríos Martínez y Norge Paredes Meza, no fueron transferencias simuladas [...]”*. (Debió decir a favor de Juan José Ramírez Door).

Asimismo, se advierte que la Sala no desarrolla fundamentación alguna sobre la causal de fin ilícito, ni se ha tomado en cuenta la esquila de observación, de fecha veinticinco de enero de dos mil cinco, de la solicitud de inscripción del título de los demandantes en los Registros Públicos a fin de desarrollar y examinar la buena fe de la parte demandada (vendedora que vendió un bien que ya no le pertenecía y comprador, que no demostró una conducta diligente).

SÉTIMO.- De lo analizado se concluye que la Sala Superior ha emitido una resolución que carece de una debida motivación, en sus manifestaciones del derecho a probar y de la debida valoración probatoria observando los criterios o principios lógicos del razonamiento, contenida en el artículo 139, inciso 5, de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Constitución, y por ende se ha vulnerado el debido proceso reconocido en el inciso 3, del artículo 139 antes citado.

Por otro lado, si bien es cierto, que al ampararse la denuncia por infracción de una norma procesal, corresponde declarar la nulidad de la sentencia materia de casación y devolver los autos a la instancia de mérito para que emita nueva resolución subsanando las omisiones advertidas; sin embargo, este Colegiado Supremo considera que en este caso concreto, **se pasara a resolver y emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, por tres razones:** **1.-** Este proceso viene tramitándose desde el año dos mil ocho, esto es hace más de 15 años y aún no se resuelve el conflicto de intereses sometido a conocimiento del Poder Judicial; **2.-** Porque esta Sala Civil Suprema ya ha declarado la nulidad de la sentencia de vista en una oportunidad, conforme a la Casación Nro. 474-2015-Lima, de fecha veintidós de marzo de dos mil dieciséis; y, **3.-** El artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil, contempla los principios de economía y celeridad procesal, los que deben ponerse en práctica.

OCTAVO.- Estando a lo expuesto, pasaremos a analizar la infracción normativa sustantiva (*ítem B*), que si bien se ha invocado el artículo 200 del Código Civil, toda la fundamentación está referida a la nulidad del acto jurídico materia de la pretensión postulada.

Así, en la demanda interpuesta por la sociedad conyugal, Toribio Medina Guzmán y Bonifacia Nina Mendoza de Medina, peticionan como pretensión principal la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura de compraventa y su aclaración, de fechas veintiuno de diciembre de dos mil siete y veintiuno de febrero de dos mil ocho, respecto del inmueble constituido por el lote Nro. 5, de la manzana "L", de la Urbanización Prolongación San Ignacio Monterrico Sur, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, fin ilícito y simulación absoluta contempladas en el artículo 219, incisos 1, 4 y 5, del Código Civil; y, como pretensiones accesorias, la cancelación de los asientos en los cuales dichos actos jurídicos se encuentran inscritos, una indemnización por daños y perjuicios, ascendente a la suma de USD 52,425.00.

NOVENO.- Los demandantes a fin de acreditar su derecho señalan que lo adquirieron mediante escritura de compraventa, de fecha veintiocho de marzo de dos mil uno, de la codemandada Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda., por lo que el inmueble sub materia sale de la esfera de propiedad de la Cooperativa (vendedora) y no obstante ello, la referida cooperativa vuelve a efectuar una segunda venta, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil siete y su aclaración de la misma, con fecha veintiuno de febrero de dos mil ocho, actos jurídicos que adolecen de nulidad. Al respecto, estando a los agravios esgrimidos en el recurso de casación y la pretensión de la demanda, se procederá a evaluar si efectivamente se han configurado dichas causales, para lo cual previamente se debe analizar el título de los demandantes. En autos se advierte que se ha acreditado la transferencia del inmueble *sub litis*, lote de terreno Nro. 05, de la manzana L, de la calle Los Rosales de la Urbanización Prolongación San Ignacio de Monterrico Sur, del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima a favor de los demandantes, mediante escritura pública, de compraventa, de fecha veintiocho de marzo de dos mil uno, de fojas cinco; acto jurídico que no ha sido materia de cuestionamiento judicial, por lo que reviste de validez, eficacia y además de fecha cierta al haberse el acto constituido mediante escritura pública.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

DÉCIMO.- En cuanto a la causal de nulidad de falta de manifestación de la voluntad del agente contemplado en el inciso 1, del artículo 219 del Código Civil, el Jurista Vidal Ramírez señala:

“El acto jurídico, según la noción incorporada al artículo 140, es una manifestación de voluntad y, por eso, su falta hace nulo el acto, como bien lo precisa la causal contenida en el inciso 1 del artículo 219, pues la manifestación de voluntad no solo constituye un requisito de validez sino que es también la conclusión del proceso formativo de lo que hemos denominado la voluntad jurídica, que es la voluntad interna una vez formada y exteriorizada mediante su manifestación”⁷.

La *falta de manifestación de voluntad* supone la ausencia del elemento volitivo del agente, es decir, implica la imposibilidad de imputar eficazmente (y para fines negociales) dicha manifestación a su pretendido autor. El jurista Lizardo Taboada indica:

“Los autores concuerdan en que la declaración de voluntad, que es una sola unidad entre la voluntad y la declaración, requiere para su configuración de dos voluntades: la voluntad declarada, que es lo que aparece expresado en la conducta en que consiste la misma declaración, es decir, el contenido del negocio; y la voluntad de declarar. Esta última importa a su vez dos tipos de voluntades: la voluntad del acto externo, esto es, de la conducta en que consiste la propia declaración, y el conocimiento del valor declaratorio de dicha conducta. Siendo esto así faltará la manifestación de voluntad del agente, en cualquier supuesto en que falte tanto la voluntad declarada como la voluntad de declarar”⁸.

⁷ VIDAL RAMIREZ, Fernando. *“El acto Jurídico”*. Gaceta Jurídica. Novena Edición 2013, p 531

⁸ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *“Nulidad del Acto Jurídico”*. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L. Segunda Edición 2002, p. 106.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Asimismo, en la Casación Nro. 3254-2012, Lima, se ha indicado que *“se tiene por falta de manifestación de voluntad: i) Cuando el sujeto al que se le imputa la declaración carece de existencia jurídica; ii) Cuando la manifestación de voluntad no ha sido materialmente efectuada por el sujeto; iii) Cuando la manifestación de voluntad materialmente efectuada carece de relevancia negocial, esto es: a) Cuando no esté dirigida a crear, modificar, regular o extinguir una reglamentación de intereses; b) En caso de que la misma no demuestre la intención de su autor de quedar jurídicamente vinculado, además, c) En caso que exista disenso entre las partes; y iv) Cuando la manifestación de voluntad ha sido exteriorizada por la presión física ejercida sobre el sujeto”*⁹.

DÉCIMO PRIMERO.- Se visualiza de la compraventa y su aclaración cuestionados interviene en calidad de vendedora, la codemandada, Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda., en liquidación, representada por sus liquidadores Raúl Ricardo Ríos Martínez y Norge Paredes Meza, quienes, contaban, al menos hasta esa fecha, con poderes suficientes para representar y obligar a dicha entidad inscrito en el asiento C000014 de la partida Nro. 01734660 de la Cooperativa demandada, obrante a fojas ochenta y nueve y noventa; y, en calidad de comprador el codemandado, Juan José Ramírez Door, quienes han plasmado su voluntad al suscribir los mismos; por ende no se ha configurado dicha causal, pues conforme se ha definido, la falta de manifestación de voluntad como causal de nulidad de acto jurídico, va dirigida a los sujetos que intervienen en la celebración del acto jurídico bajo análisis y no con respecto a quienes no participan en él, caso de los demandantes.

⁹ Casación Nro. 3254-2012-Lima, del 16 de agosto de 2013.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

DÉCIMO SEGUNDO.- En lo referente al artículo 219, inciso 5, del Código Civil, que regula la causal de nulidad por **simulación absoluta**, se debe destacar previamente, que la moderna doctrina conceptúa a la simulación como el acuerdo entre dos o más partes, para realizar una actividad comercial meramente aparente, a la que no corresponde una efectiva regulación de intereses de las partes o a la que le corresponde una autorregulación de intereses diversa. La simulación implica la ostentación de un negocio jurídico aparente y el ocultamiento de la real intención de las partes de no concluir o concluir un negocio diverso de aquel aparente y, por ende, productivo de efectos distintos en sus relaciones recíprocas. Sobre esta causal el recordado jurista y profesor universitario prematuramente desaparecido Doctor Lizardo Taboada señala:

“[...] un caso de discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna, realizada de común acuerdo entre las partes contratantes, a través del simulatorio, con el fin de engañar a los terceros”¹⁰.

Del mismo modo, en la Casación Nro. 2030-2012, Arequipa, se ha precisado: “9. En cuanto a la denuncia contenida en el numeral 2 de la sección III (materia jurídica en debate) de la presente resolución, es oportuno señalar lo dispuesto en el artículo 190 del Código Civil; que indica: ‘Por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo’, es decir se entiende por simulación a la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo”¹¹.

¹⁰ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *Ibidem*, p. 118.

¹¹ Casación Nro. 2030-2012-Arequipa, del 21 de marzo de 2013.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

DÉCIMO TERCERO.- Los recurrentes afirman que los actos jurídicos son simulados como se visualiza del supuesto precio de venta ínfimo de USD 3.000.00, tomando en cuenta el precio que ellos pagaron y que figura en su compraventa es de USD 6.000.00. Al respecto, se debe señalar que la sola alegación del precio ínfimo no acredita de por sí una simulación, es necesario otros medios probatorios que compulsen a fin de arribar a dicha conclusión, máxime si se toma que toda persona cuenta con el derecho a la libertad contractual regulado en el artículo 1354, que prescribe: *“Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo“*; teniendo en cuenta además que quien tiene la carga de la prueba son los demandantes, conforme a lo normado por el artículo 196 del Código Procesal Civil, no llegándose a desprender de los medios de pruebas ofrecidos, admitidos y actuados, la alegada discordancia o distorsión entre la voluntad declarada en el acto jurídico cuestionado (compraventa celebrada entre las partes intervinientes respecto al bien inmueble) y la supuesta voluntad real de los mismos; por ende, la causal de nulidad por simulación absoluta debe ser también desestimada.

DÉCIMO CUARTO.- En cuanto a la causal contemplada inciso 4, del artículo 219 del Código Civil, que regula la causal de nulidad del acto jurídico por fin ilícito. Al respecto, es pertinente indicar los alcances jurídicos que contempla la causal de nulidad por fin ilícito, entendida como la finalidad concreta que el singular acto busca desarrollar; en tal sentido, la causa ilícita debe ser entendida como el interés común y conjunto de las partes que otorgan al acto objetivado en el texto o programa negocial; sin embargo, no debe confundirse con el motivo (particular) que anima a alguna de las partes a contratar. La causa será ilícita cuando contravenga normas imperativas, el orden público



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

o las buenas costumbres; como bien lo define el Lizardo Taboada Córdova:

“[...] la causa de nulidad por fin ilícito, contemplada en el artículo 219, deberá entenderse como aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo, sea ilícito, por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres. Se trata pues, de una causal de nulidad por ausencia del requisito de la licitud, aplicable al fin, que constituye uno de los elementos del acto jurídico, según nuestro Código Civil [...]”¹². Lo que nos lleva a concordarlo con el inciso 8, del acotado artículo 219, el cual nos remite al artículo V del Título Preliminar que establece:

“Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”.

Sobre el particular, la doctrina calificada, como la sustentada por doctor Lizardo Taboada, sostiene: “La nulidad tácita o virtual es aquella que sin venir declarada directamente por el supuesto de hecho de una norma jurídica, se deduce o infiere del contenido de un negocio jurídico, por contravenir el mismo el orden público, las buenas costumbres o las normas imperativas (...). Esta categoría de nulidad virtual, exige por ende una interpretación no sólo de la norma jurídica, sino también de las bases o fundamentos del sistema jurídico, conformado por normas imperativas, orden público y buenas costumbres. En otras palabras, para poder detectar un supuesto de nulidad virtual, es necesario en la mayoría de los casos una interpretación integral del sistema jurídico, no sólo de sus normas, sino también de sus fundamentos”¹³.

¹² TABOADA CÓRDOVA, Lizardo, *Ibidem.*, p. 117.

¹³ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo, *Ibidem.*, p. 97.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

De lo cual se infiere que la nulidad virtual es aquella que se encuentra tácitamente contenida en las normas jurídicas y se hace evidente cuando el negocio jurídico cuestionado tiene un contenido ilícito, no sólo por contravenir las normas imperativas, sino también por contravenir un principio de orden público, o las buenas costumbres.

Aunado a ello, tenemos que en la Casación Nro. 5843-2017-Lima Este, se ha precisado:

*“**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”¹⁴.*

DÉCIMO QUINTO.- En el presente caso, los actos jurídicos cuestionados son la escritura de compraventa y su aclaración de fechas veintiuno de diciembre de dos mil siete y veintiuno de febrero de dos mil ocho, mediante la cual, la codemandada, Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda., por segunda vez, dispone el inmueble sub materia a favor del codemandado, Juan José Ramírez Door, transferencia que se encuentra inscrita en los Registros Públicos.

Siendo este el contexto fáctico, este Supremo Tribunal considera necesario evaluar si la compraventa del bien *sub litis*, alegada por los codemandados y respecto de los cuales refieren tener derecho

¹⁴ Casación Nro. 5843-2017-Lima Este, del 04 de setiembre de 2019.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

inscrito, están investidos de la buena fe, elemento que constituye un componente transversal en todo negocio jurídico.

En realidad, la buena fe es un principio rector de todo el ordenamiento jurídico, ya que este nos exige en toda circunstancia actuar siempre como ciudadanos ejemplares, capaces de provocar con nuestra autonomía privada efectos jurídicos asentidos como socialmente aceptables y que deben ser asumidos siempre bajo los parámetros de la buena fe, bajo este contexto los derechos se deben ejercer y los deberes se deben cumplir siempre teniendo como norte, la buena fe.

DÉCIMO SEXTO.- Ahora bien, para analizar la buena fe, es pertinente hacer ciertas anotaciones doctrinales. Así, desde la propuesta de **Juan Espinoza Espinoza**¹⁵, es entendida desde dos perspectivas:

*“El principio de buena fe puede ser afrontado desde dos perspectivas: **una subjetiva**, en la cual se considera como la convicción interna que se está actuando correctamente, conforme a derecho (llamada también buena fe creencia); y otra **objetiva**, caracterizada por el comportamiento correcto del sujeto que es percibido por la contraparte o por los demás (buena fe lealtad, probidad, confianza o comportamiento [...]). Se ha advertido que existen tres vías de concreción del principio de la buena fe: a) Como un canon o criterio hermenéutico. Es importante tener en cuenta que la regla de la buena fe en la interpretación quiere ser una medida razonable de lo justo, representando también un límite a la discrecionalidad del intérprete. b) Como un criterio de conducta conforme al cual deben ser cumplidas las*

¹⁵ Juan Espinoza Espinoza, Acto Jurídico Negocial. Edit. Gaceta Jurídica. Pp. 232-234.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

obligaciones. En el ámbito de la relación contractual, la buena fe obliga a cada una de las partes a contraparte de manera tal de no perjudicar y más bien, de salvaguardar el razonable interés de la contraparte, cuando ello no importe ningún apreciable e injusto sacrificio a cargo suyo. c) Como un canon o criterio al que debe someterse el ejercicio de los derechos subjetivos.

Nótese que mientras el art. 168 c.c. entiende al principio de la buena fe en el primer sentido (a), el art. 1362 le da una doble connotación a este principio: sea como criterio hermenéutico y como regla de conducta (a y b) no debe olvidarse que, al ser de un alcance tan general el principio de buena fe, este se irradia a través de otro grupo de principios, como es el caso del abuso del derecho, fraude a la ley, actos propios, entre otros. Otro sector de la doctrina prefiere calificar estos principios como ‘extralimitaciones contrarias a la buena fe’”.

Por su lado, el profesor **Alan Pasco Arauco**¹⁶, en relación a la buena fe, ha indicado:

*“[...] Sin perjuicio de ello, basta por ahora dejar anotado que la buena fe consiste en la creencia de que el transmitente es el verdadero titular del derecho que se transfiere, **lo cual se perturba cuando el tercero conoce de la existencia de un titular distinto extra registro, o por lo menos tiene fundadas dudas respecto del título de su transferente.** Con este requisito se busca mantener un estándar de moralidad en las relaciones sociales y económicas, pues de lo contrario en el Registro podría ser utilizado en forma desviada para consumir fraudes y engaños [...]”.*

¹⁶ Alan Pasco Arauco: Fraude inmobiliario: análisis para una específica defensa de la propiedad. Gaceta Jurídica. P. 65.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

El Tribunal Constitucional en el Pleno Jurisdiccional Nro. 0018-2015-PI/TC, de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, en sus fundamentos 52 y 54 expone:

“[...] para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo [...]. De esta forma, únicamente podrá considerarse configurada la buena fe del tercero, en estos supuestos, cuando la apariencia de titularidad sea tal que, razonablemente, no sea posible para el común de las personas identificar la inexactitud del registro”.

DÉCIMO SÉTIMO.- Dentro de este contexto normativo y dogmático, en el presente caso, la codemandada, la Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda., en su contestación de la demanda a folios ciento veintidós, alega que efectuó la venta pues: *“[...] se trata de un inmueble que estaba dentro del margesí de bienes de la Cooperativa, sobre el cual no aparecía transferencia alguna, ni había registrado ingreso alguno por concepto de la venta del mismo”*; al respecto, se advierte que dicha alegación carece de sustento, pues tomando en cuenta una diligencia razonable promedio, toda cooperativa debe manejar su documentación y archivos correspondientes y por tanto el acceso de los mismos, máxime si se trata una transferencia de inmuebles, cuya actividad o giro es de importancia en la actividad de la cooperativa.

DÉCIMO OCTAVO.- Respecto al codemandado, Juan José Ramírez Door, en su contestación de la demanda a fojas ciento seis, afirma que compró el bien sub materia de quien figuraba en los Registros como propietario, al amparo de la buena fe registral; al respecto, se debe



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

precisar previamente que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía de la inexactitud del registro (presunción *iuris tantum*), establecido en el artículo 2014 del Código Civil.

En el presente caso no se ha tomado en cuenta que existe en los Registros Públicos una esquila de observación de fecha veinticinco de enero de dos mil cinco, de la solicitud de inscripción del título de los demandantes, de lo que se infiere de un comprador diligente que el comprador (demandado) se encontraba en la posibilidad razonable de conocer de la inexactitud del Registro; máxime si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica del bien inmueble y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo y a título de qué lo ocupan, pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil, al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario; siendo ello así, se desvirtúa la figura de la buena fe de los demandados, pues resulta indispensable que éste haya desplegado una conducta diligente y prudente y en el presente caso se encontraron en la posibilidad razonable de conocer quiénes eran los poseedores del inmueble *sub litis* así como el título que ostentaban.

Estando a lo expuesto, se concluye que las partes contratantes carecen de buena fe, asimismo que se ha producido una doble venta, por parte de la propietaria primigenia, Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda.; es decir, no obstante de salir de su esfera de propiedad el inmueble *sub litis* con fecha veintiocho de marzo de dos mil uno, al haberse transferido la propiedad a los demandantes Toribio Medina Guzmán y Bonifacia Nina Mendoza de Medina, volvió a disponer del inmueble en el año dos mil siete, a favor del codemandado, Juan José Ramírez Door, transgrediéndose con ello el derecho a la propiedad de los accionantes, lo que vulnera las normas



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

de orden público, por lo que debe ampararse la pretensión de nulidad de los actos jurídicos por la causal fin ilícito.

Habiéndose amparado la pretensión principal de nulidad de actos jurídicos, debe también disponerse la nulidad de los asientos registrales que se hayan generado.

DÉCIMO NOVENO.- Finalmente, respecto a la pretensión accesoria de indemnización por daños y perjuicios, se advierte que no ha sido materia de agravio en el recurso de casación, por lo que se debe confirmar la sentencia apelada en dicho extremo.

VI. DECISIÓN

A) Por estos fundamentos: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la sociedad conyugal demandante, conformada por **Toribio Medina Guzmán y Bonifacia Nina Mendoza de Medina**, obrante a fojas mil ciento diecisiete; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista, de fecha catorce de agosto de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil noventa y cuatro; y, **actuando en sede de instancia REVOCARON** la sentencia apelada, de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, **en el extremo** que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico por la causal de fin ilícito de la escritura pública de compraventa y su aclaración, de fechas veintiuno de diciembre de dos mil siete y veintiuno de febrero de dos mil ocho, respectivamente, **REFORMÁNDOLA** la declararon **fundada** la demanda en dicho extremo; en consecuencia, se declaran nulos los referidos actos jurídicos y la cancelación de sus respectivas asiento registrales. **CONFIRMARON** la sentencia apelada en los demás extremos que contiene.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN NRO. 5407-2019
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

B) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Toribio Medina Guzmán y otra, contra la Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda., en liquidación y otro, sobre nulidad de acto jurídico; *y los devolvieron*. Por impedimentos de las juezas supremas Aranda Rodríguez y Niño Neira Ramos, intervienen las juezas supremas Delgado Aybar y Tovar Buendía. Interviene como ponente el juez supremo, señor **Florián Vigo**.

SS.

DE LA BARRA BARRERA

DELGADO AYBAR

LLAP UNCHÓN DE LORA

FLORIAN VIGO

TOVAR BUENDÍA

Ec/mam.