

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

Sumilla: Al momento de que los demandados hicieron la segunda venta (7 de julio de 2011), ya había pasado más de dos meses (el plazo pactado en la cláusula de retroventa para que la compraventa quede firme), motivo por el cual dicha compraventa había quedado perfeccionada y la propiedad pertenecía a la parte demandante, pues es el demandante quien adquirió primero la propiedad mediante documento de fecha cierta. En ese sentido, en razón del artículo 949 del Código Civil, la propiedad ya le pertenecía a la parte demandante, e inclusive se ordenó por sentencia judicial firme de fecha 11 de noviembre de 2013, recaída en el Expediente 754-2011, su elevación a escritura pública.

Lima, nueve de septiembre de dos mil veinticuatro. -

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número tres mil doscientos diecinueve -dos mil veintiuno-Lima Norte, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación de fecha 12 de abril de 2021 interpuesto por el demandante Luis Antonio Carbajal Pérez (folio 663), contra la sentencia de vista contenida en la

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

resolución 30 de fecha 18 de febrero de 2021 que revocó la sentencia de primera instancia contenida en la resolución 21 de fecha 12 de junio de 2020 que declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 7 de julio de 2011, con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

2.1 Demanda.

Mediante escrito presentado el 12 de junio de 2013, **Luis Antonio Carbajal Pérez**, interpone demanda de nulidad de acto jurídico, respecto a la escritura pública de compraventa de fecha 7 de julio de 2011, sobre el predio ubicado en la manzana C, lote 4. Agrupación de Familias de la Asociación Biohuerto Torre Blanca, Carabayllo, Lima, inscrita en la Partida Registral PO1275072, celebrado entre Juan Miguel Sotelo Fabián y Deysi Cabanillas Cubas (vendedores) y Humberto Linares Chuquimango (comprador); invocando las causales del inciso 3) *cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable*, 4) cuando su fin sea ilícito, 5) *Cuando adolezca de simulación absoluta* y 8) del artículo 219º del Código Civil.

Entre los fundamentos de hecho que argumenta, están los siguientes:

- El demandante argumenta que el 30 de abril de 2009, celebró con los demandados Juan Miguel Sotelo Fabián y Deysi Cabanillas Cubas un contrato de compraventa con pacto de retroventa, con firma legalizadas notarialmente, mediante el cual

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

adquirió el predio ubicado en la manzana C, lote 4, Agrupación de Familias de la Asociación Biohuerto Torre Blanca, Carabayllo, Lima, por el valor de US\$ 4,200.00 dólares.

- En el contrato se pactó una cláusula de retroventa según el cual los vendedores adquirirían el derecho de resolver unilateralmente el contrato en el plazo de 02 meses, plazo que feneció el 30 de junio de 2020, sin que los vendedores hayan ejercitado su derecho, por ende, el comprador (hoy demandante) quedó como propietario irrevocable.
- Posteriormente, el demandante inició una demanda de otorgamiento de escritura pública - expediente 754-2011, que fue declarado fundada.
- Sin embargo, el 7 de julio de 2011 a través de una escritura pública de compraventa, los demandados Juan Miguel Sotelo Fabián y Deysi Cabanillas Cubas, simularon una compraventa del mismo predio a favor de Humberto Linares Chuquimango.
- Este acto jurídico es nulo porque se ha dispuesto de un bien ajeno, además tiene un objeto física y jurídicamente imposible, un fin ilícito, una simulación absoluta, y es contrario al orden público y las buenas costumbres.

2.2 Contestación de la demanda

- Mediante resolución N.º 7, se declaró rebeldes a los demandados. Ante ello, mediante resolución N.º 17, se fijaron como puntos controvertidos: a) Determinar si es procedente declarar la nulidad de la escritura pública de compraventa de fecha 7 de julio del 2011, otorgado por Juan Miguel Sotelo

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

Fabian y Deysi Cabanillas Cubas a favor de Humberto Linares Chuquimango, por las causales de objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito, simulación absoluta y por ser contrario al orden público y las buenas costumbres previsto en los numerales 3,4,5, y 8 del artículo 219 del Código Civil; b) establecer si resulta procedente declarar la nulidad, o eventual, cancelación, de la inscripción registral en el asiento 00008 de la Partida Registral P01275072, y c) establecer si resulta procedente disponer la entrega del bien al demandante.

2.3 Primera Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de primera instancia de fecha 25 de junio de 2015, se declaró infundada la demanda, por los siguientes fundamentos:

- En el caso concreto no se evidencia que los demandados hayan cursado al demandante la carta notarial a fin de hacer efectivo el pacto de retroventa a que se hace referencia la cláusula sexta del contrato de compraventa.
- Se evidencia que al efectuarse el acto jurídico de compraventa cuya nulidad se pretende, se encontraba inscrito en registros públicos a nombre de los vendedores - demandados Juan Miguel Sotelo Fabián y Deysi Cabanillas Cubas, no acreditándose de modo alguno que el demandado Humberto Linares Chuquimango tenía conocimiento del contrato suscrito entre los vendedores y el demandante, por tal motivo la asiste la buena fe precisada en el artículo 2014 del Código Civil

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

- El demandante no acredita de modo alguno que el contrato de compraventa de fecha siete de julio del dos mil once, otorgado por Juan Miguel Sotelo Fabián y Deysi Cabanillas Cubas, a favor de Humberto Linares Chuquimango sea física y jurídicamente imposible, que el fin sea ilícito ni que sea contrario al orden público y a las buenas costumbres, de igual manera, no se ha acreditado que exista simulación absoluta en el acto jurídico en cuestión, por todo lo cual, de conformidad con lo previsto en el artículo 200 del Código Procesal Civil deviene en infundada la demanda

2.4 Primera sentencia de vista

Mediante sentencia de vista de fecha 20 de abril de 2016, la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte confirmó la sentencia apelada bajo los siguientes fundamentos:

- A fojas cinco y seis obra en copia simple el contrato privado de compraventa que otorgan Juan Miguel Sotelo Fabián y Deysi Cabanillas Cubas a favor de Luis Antonio Carbajal Pérez, de fecha treinta de abril de dos mil nueve, respecto del inmueble ubicado en Agrupamiento de Familias Asociación Biohuerto Torreblanca Alta Manzana C, Lote 4, Distrito de Carabaylo, por el precio de cuatro mil doscientos dólares americanos, inscrita en la Partida P01275072 del Registro de Propiedad Inmueble (véase fojas siete a diecisiete); asimismo, de fojas doscientos ochenta y ocho a doscientos ochenta y nueve, obra la escritura pública que contiene la minuta de compraventa de fecha

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

diecisiete de enero de dos mil nueve, que otorgaron los demandados Juan Miguel Sotelo Fabián y Deysi Cabanillas Cubas a favor del codemandado Humberto Linares Chuquimango, en el que adquiere el inmueble en fecha anterior al demandante.

- El actor adquirió un bien inmueble de quienes ya no tenían dominio sobre éste, es decir, compró un bien inmueble ajeno (teniendo como primer comprador al codemandado Humberto Linares Chuquimango), encontrándose el demandante en la posición de segundo comprador, por lo que el acto jurídico cuyos efectos pretende hacer valer en este proceso es uno de rescisión, la misma que está establecida en el artículo 1539 del Código Civil.
- De los documentos antes citados, "se encuentra" que si bien el demandante alega haber adquirido la propiedad del inmueble de Juan Miguel Sotelo Fabián y Deysi Cabanillas Cubas, no se evidencia que exista el tracto sucesivo del nuevo propietario, ahora codemandado Humberto Linares Chuquimango (primer comprador); precisando que no resulta suficiente para acreditar derecho de propiedad la existencia del documento que obra a fojas cinco a seis, denominado contrato privado de compraventa de fecha treinta de abril del dos mil nueve, que le otorgó Juan Miguel Sotelo Fabián y Deysi Cabanillas Cubas respecto del inmueble anteriormente señalado, al no corroborarse con otros medios de prueba objetivos y diferentes a los dichos o manifestaciones del demandante Luis Antonio Carbajal Pérez en

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

su escrito de demanda, porque no se acredita que dicha parte fue el primer comprador del inmueble.

- No existe fin ilícito, ni simulación absoluta ni la contravención a normas de orden público.

2.5 Casación 2991-2016-LIMA NORTE, de fecha 13 de junio de 2017

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema casó la sentencia de vista y la declaró insubsistente, argumentando lo siguiente:

- La Sala no ha realizado una debida motivación y valoración de los medios de prueba, porque en la escritura pública que se pretende nulificar, se señaló que la fecha de suscripción del contrato es 17 de enero del 2009, sin embargo, este contrato recién fue formalizado mediante escritura pública 7 de julio de 2011. Mientras que el contrato del demandante y los demandados tiene una certificación notarial de fecha 30 de abril de 2009.
- Las instancias de mérito solo se han limitado a afirmar que en caso de una confrontación entre un contrato contenido en un documento privado y uno contenido en una escritura pública inscrita en la SUNARP, prevalece el segundo, análisis que resulta jurídicamente inadecuado.
- Resulta necesario determinar la fecha del contrato de los demandados, aspecto que debe ser fijado como punto

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

controvertido.

2.6 Segunda sentencia de primera instancia

El Juzgado Civil Transitorio de Carabayllo, mediante resolución número 21 de fecha 12 de junio de 2020 declaró fundada la demanda y, en consecuencia, nula la escritura pública de compraventa de fecha 7 de julio de 2011, ordenando la entrega del bien a favor del demandante. Los argumentos se exponen a continuación:

- El contrato de compraventa del demandante tiene fecha cierta el 13 de mayo de 2009. El cual no ha sido cuestionado ni declarado nulo. Mientras que el contrato de compraventa de los demandados recién tiene fecha cierta creíble para el mundo del derecho desde el 7 de julio de 2011, fecha en la que se elevó a escritura pública.
- Sobre la causal de objeto física y jurídicamente imposible: en el presente proceso se pide la nulidad por objeto jurídicamente imposible porque el 7 de julio de 2011 los vendedores Juan Miguel Sotelo Fabian y Deysi Cabanillas Cubas, vendieron un predio que ya no era de su propiedad, porque ya lo habían vendido al demandante el 13 de mayo del año 2009, si bien el terreno existe físicamente es decir no estamos ante un terreno inexistente, los demandados Juan Miguel Sotelo Fabian y Deysi Cabanillas Cubas al pactar la venta del predio a favor de Humberto Linares Chuquimango, estaban entregando un terreno ajeno, un terreno de un extraño, por ende, el objeto del contrato de compraventa materia de nulidad, es físicamente imposible al no existir o ser de propiedad del vendedor, constituyendo

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

también un ilícito penal, por ende, también hay imposibilidad jurídica del objeto.

- Sobre la finalidad ilícita octavo: los demandados Juan Miguel Sotelo Fabian y Deysi Cabanillas Cubas han vendido un bien inmueble por escritura pública de compra venta de fecha 07 de julio de 2011, pero no son propietarios del bien, siendo así, hay una finalidad ilícita clara que genera un gran conflicto social entre las partes.
- Sobre la simulación absoluta noveno: en este proceso la parte demandante refiere que los vendedores del contrato de compraventa materia de nulidad, simulan ser los propietarios del bien, pese a que en el expediente 754-2011 sobre otorgamiento de escritura pública se dejó sentado que ya no son propietarios, sin embargo, como no obra adjunto al presente proceso el expediente 754-2011-C para verificar la conducta de la parte demandada, además existiendo otras causales para declarar la nulidad de acto jurídico, es innecesario desarrollar esta causal de simulación para evitar retardo en la impartición de justicia.
- Sobre causal de ser contrario a normas de orden público y contra buenas costumbres: la parte demandante también ha invocado la causal del inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, al respecto, las normas de orden público son todas aquellas normas jurídicas que están detallados en el Código Civil, Código Penal, y diversas leyes del país, y para el caso de este proceso judicial existe el artículo 197º inciso 4) del Código Penal el cual al calificar como delito la venta de bienes ajenos, en el fondo está prohibiendo la venta de bienes ajenos, siendo así, la

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

compraventa también contrario al orden público y las buenas costumbres.

- Así mismo, revisando la partida registral PO1275072 en su asiento 00008 aparece la inscripción de la compra venta realizada por Juan Miguel Sotelo Fabian y Deysi Cabanillas Cubas a favor de Humberto Linares Chuquimango, pero como está probado que dicha compra venta es nulo, en también dicho asiento registral tiene que declararse su nulidad por ser efecto espejo, así mismo, teniendo en cuenta que a la demandante no se le permite hacer uso del predio que ha comprado, la parte codemandada debe hacerle entrega del predio.

2.7 Segunda sentencia de vista

Mediante resolución número 30 de fecha 18 de febrero de 2021, la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte revocó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda; y, reformándola, la declaró infundada, con costos y costas a cargo de la parte vencida, bajo los siguientes argumentos:

- El recurrente alega, en su primer y segundo agravio, que se ha prescindido la actuación del Exp. 754-2011 y que se ha expedido sentencia a pesar que no se le notificó con la demanda, sin embargo, dicho expediente es de otorgamiento de escritura pública y la sentencia de primera y segunda instancia obran en el expediente y han sido actuadas y valoradas por el Juez de la causa, además, la declaración de rebeldía del demandado fue impugnada y la Sala Civil confirmó dicha

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

decisión con resolución sin número de fecha 04 setiembre 2014, por lo que, en estos extremos no hay agravio que justifique la revisión de la sentencia.

- Ade
más, el hecho que se haya prescindido de la actuación del Expediente 754- 2011, sobre otorgamiento de escritura entre el mismo demandante y los vendedores codemandados, resulta irrelevante, pues en el presente caso no está en discusión la nulidad o eficacia del documento de fecha cierta del demandante ni su formalización judicial en escritura pública, por lo que en este extremo debe desestimarse el recurso de apelación.

- En el
tercer agravio el impugnante sostiene que la sentencia carece de fundamento, al respecto se advierte que se ha declarado nula la compraventa y el asiento registral por la causal de objeto física y jurídicamente imposible, sin considerar que el objeto del contrato no es el bien materia de compraventa sino la obligación de transferir la propiedad de un bien determinado, objeto que en el presente caso es física y jurídicamente posible porque ambas partes se obligaron a transferir la propiedad del lote 4 de la Mz C del Agrupamiento de Familias de Asociación Biohuerto Torre Blanca Alta, incluso dicha obligación es posible aun cuando el bien sea ajeno, pues en el supuesto de que el adquirente desconozca de la ajenidad, la sanción no es la nulidad sino la rescisión del contrato.

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

- En cuanto a la finalidad ilícita también se incurre en error debido a que la finalidad ilícita importa que la voluntad común (de ambas partes) tenga un propósito ilícito, en el presente caso, no se ha acreditado que el adquirente codemandado (Humberto Linares Chuquimango) haya tenido la intención de afectar el derecho de propiedad del demandante o que haya actuado conociendo que éste había adquirido el bien, antes que él; además, se ha acreditado que es un adquirente de buena fe, ya que, adquirió el bien mediante escritura pública en 2011 y luego la inscribió en registros públicos.
- En cuanto a la simulación del contrato, la sentencia solo se ha limitado a indicar que la causa simulatoria sería la intención de ambas partes de afectar el derecho de propiedad del demandante, sin embargo, como ya se ha dicho no se ha probado que el adquirente codemandado haya actuado con el propósito de engañar al demandante o conociendo de que éste había adquirido el bien, además, la sentencia no precisa los hechos simulatorios ni el contradocumento que evidenciaría la simulación de la compraventa.
- Finalmente, en cuanto a la contravención de normas imperativas se tiene que no es suficiente que los efectos del contrato, objetivamente, contravengan normas del ordenamiento jurídico, como las que reconocen el derecho de propiedad del demandante, también es necesario acreditar que ambos

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

contratantes actuaron con dicho propósito, pues en el presente caso no está probado que el adquirente demandado haya actuado conociendo que el bien ya había sido vendido al demandado, por el contrario, se ha probado la buena fe y publicidad registral.

Es

- cierto que el demandante ha obtenido sentencia confirmada por la Sala Civil que formalizó con escritura pública su documento de fecha cierta, pero también es cierto que en dicha decisión se dejó constancia que no se analizaba la validez o eficacia de dicho contrato, toda vez que los recibos de pago a favor del demandante del presunto préstamo que en realidad habrían celebrado no era suficiente para acreditar que los vendedores no tuvieron la voluntad de vender sino de garantizar un préstamo de cuatro mil dólares que el demandante les otorgó.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución s/n de fecha 18 de marzo de 2024, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante **Luis Antonio Carbajal Pérez**, por las siguientes causales:

a) Infracción procesal del inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política, concordante con la el artículo I, III y VII del Título Preliminar e inciso 6) del artículo 50° del Código Procesal Civil. El recurrente sostiene que la sentencia de vista carece de una debida motivación; por ende, se le ha afectado su derecho al debido

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

proceso, así como la prohibición de interdicción de la arbitrariedad, en razón de que se ha asumido que el contrato de fecha 30 de abril de 2009 es un contrato de préstamo, sin tener en cuenta que en realidad se trata de una compraventa con pacto de retroventa, tal conclusión constituye un fundamento aparente y carente de sustento objetivo, porque contiene la mera opinión de los magistrados de la Sala Superior, el cual carece de sustento legal, de respaldo probatorio y de valoración real del contenido de la minuta de compraventa de fecha 17 de enero de 2009, la cual cuenta con fecha cierta porque tiene firmas legalizadas. Agrega que se ha incumplido lo ordenado en la Casación 2991-2016-LIMA NORTE, respecto a la confrontación y determinación de la fecha cierta del acto jurídico que se pretende nulificar.

b) Infracción material por inaplicación del artículo 1586° del Código Civil. El recurrente sostiene que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que en el contrato de compraventa de fecha 13 de mayo de 2009 (suscrito entre el demandante y demandado) se integró una cláusula de retroventa, según el cual los vendedores podían resolver el contrato en el plazo de 2 meses, plazo que se venció sin que los vendedores hagan efectivo su derecho; por ende, el derecho de propiedad del demandante ha quedado irrevocable.

c) Infracción material por inaplicación del artículo 949° del Código Civil. El recurrente sostiene que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que, en nuestro sistema jurídico, en las transferencias de propiedad inmueble, prima la voluntad de las partes; por ende, habiéndole transferido el inmueble mediante contrato de fecha 30 de abril de 2009, legalizado el 13 de mayo de 2009, es jurídicamente

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

imposible que el 07 de julio de 2011 los vendedores hayan suscrito una nueva minuta de compraventa respecto al mismo bien.

d) Infracción material por inaplicación del artículo 923° del Código Civil. El recurrente sostiene que la Sala Superior no ha tenido en cuenta lo asumido por la Corte Suprema en el considerando octavo de la Casación 2991-2017-LIMA NORTE, en el que se estableció que el demandante celebró el contrato de compraventa (materia de nulidad) con los demandados el 30 de abril de 2009, certificando sus firmas el 13 de mayo de 2009, fecha desde la cual adquirió fecha cierta; mientras que el contrato celebrado entre los codemandados, si bien fue suscrito el 17 de enero de 2009, recién adquirió fecha cierta cuando se elevó a escritura pública el 7 de julio de 2011.

Agrega que el *ad quem*, errónea y arbitrariamente, señala que, en la suscripción del contrato, ha existido una falta de diligencia, porque: a) no se reclamó el bien y b) no se indagó quiénes eran las personas que se encontraban ocupando el bien; sin embargo, ello resulta inexacto porque: a) la segunda venta recién fue formalizada el 7 de julio de 2011, y b) para reclamar la entrega del bien, previamente, debe inscribirse a favor del comprador.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Materia controvertida

La materia jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha infringido el deber de motivación de resoluciones judiciales al expedir el auto de vista recurrido. De superar dicho análisis, determinar

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

si se ha infringido las disposiciones normativas de los artículos 1586, 949 y 923 del Código Civil.

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO: El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario, tiene como fines adecuada aplicación del derecho objetivo al caso en concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional, como se advierte del artículo 384 del Código Procesal Civil, pero además tiene un fin dialéctico vinculado al valor justicia y uno pedagógico.

SEGUNDO: Sobre la infracción normativa se debe precisar que ésta existe cuando la resolución impugnada adolece de vicio o error de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico-jurídico –*ratio decidendi*– en el que incurre el órgano jurisdiccional que de manera evidente perjudica la solución de la litis, siendo remediado mediante el recurso de casación, siempre que se encuentre dentro del marco legal establecido.

TERCERO: Estando a la calificación de procedencia del recurso, en la que se comprende la infracción procesal y material, debe analizarse previamente la causal adjetiva denunciada, pues debido a su naturaleza y a los efectos que produce, si mereciera ser amparada por infracción al debido proceso, entonces carecería de objeto pronunciarse respecto a la infracción normativa material.

CUARTO: El derecho al debido proceso tiene tres elementos: **a)** el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; **b)** el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible la consecución de una decisión justa; y, **c)** la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna¹. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental².

En relación con ello, resulta pertinente precisar que el derecho fundamental al debido proceso comprende también la exigencia de una motivación suficiente de las decisiones, lo que a su vez exige una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos del caso, descartando cualquier arbitrariedad por parte del juzgador. En este orden de ideas, habrá motivación de las resoluciones judiciales siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa.

QUINTO: El derecho a la motivación de resoluciones judiciales, reconocido por el inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, es uno de los derechos fundamentales que conforman el debido proceso. garantiza, por un lado, que se imparta justicia con sujeción a la Constitución Política y a las leyes; y por otro, que los

¹ Cfr. Castillo Córdova, Luis. “Debido proceso y tutela jurisdiccional”. En: *La Constitución Comentada*. Tomo III. Lima, Gaceta Jurídica, año 2013, pp. 61-62.

² Bustamante Alarcón, Reynaldo. *Derechos Fundamentales y Proceso Justo*. Lima, Ara Editores, año 2001, p.218.

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa. Interesa, que los jueces, al resolver las causas que conocen, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión, las que deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos alegados y debidamente acreditados en el trámite del proceso por las partes.

Sobre la Infracción normativa Infracción procesal del inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política, concordante con la el artículo I, III y VII del Título Preliminar e inciso 6) del artículo 50° del Código Procesal Civil.

SEXTO: La recurrente sostiene que el *Ad quem* ha asumido que el contrato de compraventa con pacto de retroventa se trata de un contrato de préstamo, lo cual constituiría un fundamento aparente, toda vez que contraviene el contenido real de la minuta de compraventa de fecha 17 de enero de 2009.

SÉPTIMO: Al respecto, se tiene que, en el fundamento 16, la Sala Superior ha indicado que, en el expediente sobre otorgamiento de escritura pública, si bien se declaró fundada dicha pretensión, en dicha decisión, se dejó constancia de que no se estaba analizando la validez o eficacia de dicho contrato, por lo que se dejó a salvo el derecho de las partes de que dicha controversia sea analizada en un proceso plenario.

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

OCTAVO: Sobre el particular, a criterio de esta Sala Suprema, no resulta relevante el supuesto y alegado préstamo, toda vez que no existe medio probatorio alguno que indique que dicho contrato realmente pretendía simular un préstamo. Del contenido de la minuta de compraventa de fecha 17 de enero de 2009, se tiene que esta hace referencia a un contrato de compraventa con pacto de retroventa. Sin embargo, no se tiene, de la sentencia de vista, que la Sala Superior haya señalado que la minuta adjuntada por el demandante se trate de un contrato de préstamo, sino que únicamente se ha indicado lo que se colige de la sentencia sobre otorgamiento de escritura pública, y que por eso dicha sentencia no avala la validez o eficacia de la minuta de compraventa con pacto de retroventa.

Sobre la infracción normativa del artículo 1586, 949 y 923 del Código Civil.

NOVENO: Sobre este acápite, el recurrente indica que, en la sentencia de vista, no se ha tomado en consideración que en el contrato de compraventa de fecha 13 de mayo de 2009 se integró una cláusula de retroventa, según el cual los vendedores (demandados) tenían la facultad de resolver el contrato en el plazo de 2 meses, lo cual no hicieron, por lo que dicho plazo se habría vencido, trayendo como consecuencia que el derecho de propiedad del demandante quede irrevocable. En ese sentido, al ser nuestro sistema uno en el cual prima la voluntad de las partes para el perfeccionamiento de los contratos, al habersele transferido al demandante el inmueble con fecha 30 de abril de 2009 (legalizado el 13 de mayo de 2009), es legalmente imposible que el 7 de julio de 2011 los vendedores hayan suscrito una nueva

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

minuta de compraventa respecto del mismo bien. Por otro lado, señala que no se ha tomado en cuenta la Casación 2991-2'17-LIMA NORTE, en la cual se señala que la compraventa entre el demandante y los demandados fue celebrada el 30 de abril de 2009, certificando sus firmas (adquiriendo fecha cierta) el 13 de mayo de 2009, mientras que el contrato celebrado entre los codemandados, pese a figurar como suscrito el 17 de enero de 2009, recién adquirió fecha cierta el 7 de julio de 2011.

DÉCIMO: En efecto, se tiene que el contrato de compraventa con pacto de retroventa tiene una fecha cierta anterior al contrato inscrito en Registros Públicos cuya fecha cierta recién se produjo con la escritura pública suscrita entre los demandados de fecha 7 de julio de 2011. Además, dicho contrato (con fecha cierta más antigua), fue materia de un proceso de otorgamiento de escritura pública cuyo resultado fue favorable para el demandante.

DÉCIMO PRIMERO: Asimismo, al momento de que los demandados hicieron la segunda venta (7 de julio de 2011), ya había pasado más de dos meses (el plazo pactado en la cláusula de retroventa para que la compraventa quede firme), motivo por el cual dicha compraventa había quedado perfeccionada y la propiedad pertenecía a la parte demandante, pues es el demandante quien adquirió primero la propiedad mediante documento de fecha cierta. En ese sentido, en razón del artículo 949 del Código Civil, la propiedad ya le pertenecía a la parte demandante, e inclusive se ordenó por sentencia judicial firme de fecha 11 de noviembre de 2013, recaída en el Expediente 754-2011, su elevación a escritura pública.

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

DÉCIMO SEGUNDO: En ese sentido, teniendo en cuenta nuestro sistema consensual, para el plano del derecho, se ha generado una venta nula, puesto que se ha vendido un bien que, en el plano contractual, ya no era de propiedad del vendedor, es decir, se ha producido la venta de un bien ajeno como si fuera propio, lo cual sí viene a ser un fin ilícito, lo cual, por consiguiente, es contrario al orden público y a las buenas costumbres, causales de nulidad reguladas en los incisos 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil, motivo por el cual corresponde declarar la nulidad del contrato de compraventa de fecha 7 de julio de 2011 celebrado entre los demandados.

DÉCIMO TERCERO: Conforme a los considerandos precedentes, se concluye que la sentencia de vista recurrida, si bien contiene motivación suficiente y por tanto no está incurso en la causal de infracción normativa procesal, ha incurrido en infracción normativa material de los artículos 1586, 949 y 923 del Código Civil, correspondiendo estimar la casación planteada y actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia de primera instancia.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Luis Antonio Carbajal Pérez; **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución 30 de fecha 18 de febrero de 2021; y, **actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número 21 de fecha 12 de junio de 2020 que declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la

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

**CASACIÓN N.º 3219-2021
LIMA NORTE**

Nulidad de acto jurídico

presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad. En los seguidos por el recurrente contra Deysi Cabanillas Cubas y otros; y *los devolvieron*. Interviene la jueza suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente el juez supremo **Zamalloa Campero**.

SS.

ARIAS LAZARTE

BUSTAMANTE OYAGUE

PINARES SILVA

CORONEL AQUINO

ZAMALLOA CAMPERO

Raee/Sirc/jlp