

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ  
FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Casación N° 5407-2019-LIMA,  
sobre nulidad de acto jurídico por doble venta de inmueble

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada  
que presenta:

Katherine Nicole Larios Pulido

ASESOR:

Gerson Enrique Barboza De Las Casas


Lima, 2025

## Informe de Similitud

Yo, BARBOZA DE LAS CASAS, GERSON ENRIQUE docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre la Casación N° 5407-2019-LIMA" del autor LARIOS PULIDO, KATHERINE dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 28%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 11 de julio del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 15 de julio del 2025

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: BARBOZA DE LAS CASAS, GERSON ENRIQUE	
DNI: 46455610	Firma:
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0002-2627-6713">https://orcid.org/0000-0002-2627-6713</a>	

## **RESUMEN**

Este informe tiene como propósito analizar la sentencia recaída en la Casación N° 5407-2019-Lima, la cual fue emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, a través de la cual declaró la nulidad de un contrato de compraventa inmobiliaria por la supuesta existencia de un fin ilícito. La controversia versa sobre una doble venta de inmueble y la supuesta falta de buena fe de sus celebrantes, enfatizado en el comprador. A partir de ello, el informe se centra en evaluar si la Sala Suprema cumplió con el deber constitucional de motivar sus decisiones judiciales, específicamente desde la exigencia de justificación externa de las premisas fácticas y normativas.

Para abordar esta cuestión, se desarrolla un análisis integral desde una perspectiva tanto procesal como sustantiva, empleando como herramientas tanto la jurisprudencia constitucional pertinente, como las normas constitucionales y legales aplicables. Asimismo, se recurre a los aportes doctrinarios para la consolidación de conceptos tanto en el plano procesal, referente a garantías judiciales, motivación, argumentación y prueba, como en el plano material, referentes a acto jurídico y concurrencia de acreedores.

Se concluye que la Sala Suprema no cumplió con respetar la garantía judicial de debida motivación, específicamente, en su tipología de justificación externa, al adoptar una interpretación jurídica incompatible con el sistema normativo vigente y al construir una premisa fáctica sin respaldo probatorio suficiente.

### **Palabras clave**

Motivación judicial, justificación externa, prueba indiciaria, nulidad de acto jurídico, doble venta de inmueble

## **ABSTRACT**

*This report aims to analyze the judgment issued in Cassation No. 5407-2019-Lima, which was rendered by the Permanent Civil Chamber of the Supreme Court of Justice of the Republic, whereby it declared the nullity of a real estate sale and purchase agreement due to the alleged existence of an illicit purpose. The controversy concerns a double sale of real estate and the alleged lack of good faith of the parties involved, with emphasis on the buyer. Based on this, the report focuses on evaluating whether the Supreme Chamber fulfilled the constitutional duty to provide reasons for its judicial decisions, specifically regarding the requirement of external justification of both the factual and normative premises.*

*To address this issue, a comprehensive analysis is developed from both a procedural and substantive perspective, using as tools both the relevant constitutional case law and the applicable constitutional and legal norms. Likewise, doctrinal contributions are used to consolidate concepts at both the procedural level, regarding judicial guarantees, reasoning, legal argumentation, and evidence, and the substantive level, regarding legal acts and concurrence of creditors.*

*It is concluded that the Supreme Court failed to respect the judicial guarantee of due reasoning, specifically in its external justification typology, by adopting a legal interpretation that is incompatible with the current normative system and by constructing a factual premise without sufficient evidentiary support.*

### **Keywords**

*Judicial motivation, external justification, circumstantial evidence, nullity of legal act, double sale of real estate*

## **ÍNDICE**

<b>PRINCIPALES DATOS DEL CASO</b> .....	<b>5</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>6</b>
1.1. Justificación de la elección de la resolución.....	<b>6</b>
1.2. Presentación del caso y del análisis.....	<b>7</b>
<b>II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES</b> .....	<b>11</b>
1.1. Antecedentes.....	<b>11</b>
1.2. Hechos relevantes del caso.....	<b>11</b>
<b>III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS</b> .....	<b>15</b>
3.1. Problema principal.....	<b>15</b>
3.2. Problemas secundarios.....	<b>15</b>
<b>IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA</b> .....	<b>16</b>
4.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios.....	<b>16</b>
4.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución.....	<b>17</b>
<b>V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS</b> .....	<b>19</b>
<b>5.1. PROBLEMA SECUNDARIO 1: ¿Qué estándar de motivación judicial debe observar un órgano jurisdiccional al resolver un caso difícil como el que es materia de análisis?</b> .....	<b>19</b>
5.1.1. La garantía judicial de debida motivación.....	<b>19</b>
5.1.2. La justificación externa ante los denominados casos difíciles.....	<b>21</b>
5.1.3. El caso bajo análisis configura un 'caso difícil'.....	<b>25</b>
5.1.4. Conclusión del problema secundario 1: La Sala Resolutora debió justificar externamente las premisas al emitir la sentencia.....	<b>27</b>
<b>5.2. PROBLEMA SECUNDARIO 2: ¿La Sala Civil Permanente justificó correctamente la premisa normativa aplicada al caso, al considerar que el fin ilícito del art. 219° CC se configura por la doble venta de inmueble sin buena fe?</b> .....	<b>28</b>
5.2.1. Los criterios para evaluar una correcta justificación externa de la premisa normativa.....	<b>28</b>
5.2.2. La justificación de la premisa normativa brindada por la Sala Resolutora: la consistencia de la interpretación.....	<b>30</b>
5.2.3. La justificación de la premisa normativa brindada por la Sala Resolutora: exteriorización de los argumentos interpretativos.....	<b>38</b>
5.2.4. Conclusión del problema secundario 2: la Sala Resolutora no cumplió con justificar externamente la premisa normativa aplicada al caso.....	<b>40</b>

<b>5.3. PROBLEMA SECUNDARIO 3: ¿La Sala Civil Permanente justificó correctamente la premisa fáctica establecida en el caso, al tener por acreditada la ausencia de buena fe del segundo comprador?.....</b>	<b>41</b>
5.3.1. Los criterios para evaluar una correcta justificación externa de la premisa fáctica.....	41
5.3.2. La inferencia probatoria, componentes y su justificación.....	44
5.3.3. Análisis de la premisa fáctica establecida por la Sala Resolutora ....	47
5.3.4. Conclusiones del problema secundario 3: La Sala Resolutora no cumplió con justificar externamente la premisa fáctica establecida en el caso.....	53
<b>VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES.....</b>	<b>54</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>55</b>



## PRINCIPALES DATOS DEL CASO

<p><b>N° EXPEDIENTE</b></p>	<p>Casación N° 5407-2019-LIMA</p>
<p>ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO</p>	<p>Derecho Procesal Civil, Derecho Civil Patrimonial, Derechos Reales</p>
<p>IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Resolución N° 1, del 14/04/2008, auto admisorio.</li> <li>2. Resolución N° 13, del 24/08/2009, primera fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio.</li> <li>3. Resolución N° 25, del 06/07/2010, sentencia de primera instancia primigenia (Sentencia N° 1). Fundada en parte la demanda.</li> <li>4. Resolución N° 4, del 14/04/2022 (cuaderno de apelación), auto de vista que nulifica todo lo actuado desde la audiencia de pruebas.</li> <li>5. Resolución N° 39, del 04/11/2013, nueva sentencia de primera instancia (Sentencia N° 2). Fundada en parte la demanda.</li> <li>6. Resolución N° 2, del 28/10/2014, sentencia de vista primigenia (<i>Sentencia de Vista N° 1</i>). Revoca sentencia y declara infundada la demanda en todos sus extremos.</li> <li>7. Casación N° 474-2015-LIMA, del 22/03/2016. Nulo todo lo actuado hasta la fijación de puntos controvertidos.</li> <li>8. Resolución N° 42, del 07/10/16, nueva fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio.</li> </ol>

	<p>9. Resolución N° 148, del 15/08/2018, nueva sentencia de primera instancia (<i>Sentencia N° 3</i>). Infundada la demanda en todos sus extremos.</p> <p>10. Resolución N° 152, del 14/08/2019, nueva sentencia de vista (<i>Sentencia de Vista N° 2</i>). Confirma infundada la demanda.</p> <p>11. Casación N° 5407-2019-LIMA.</p>
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	Toribio Medina Guzmán y Bonifacia Nina Mendoza De Medina (sociedad conyugal)
DEMANDADO/DENUNCIADO	Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda. y Juan José Ramírez Door
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Corte Suprema de la República (Sala Civil Permanente)
TERCEROS	-
OTROS	-

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Justificación de la elección de la resolución

Este caso cuenta con una gran riqueza en su contenido, en su tramitación y en su resolución, que permite un análisis desde el derecho procesal y el civil. La importancia radica en la problemática que plantea la discusión de la ausencia de buena fe ante un caso de doble venta de inmueble, ¿acredita automáticamente el fin ilícito de los demás actos jurídicos?

La sentencia bajo análisis se adhiere a una tendencia jurisprudencial cuestionable que resuelve casos de concurrencia de acreedores por venta de bien inmueble a través de exclusivamente la nulidad del acto jurídico. La elección normativa de la Sala Suprema en este caso y la motivación desplegada en su sentencia para justificarla representa una importante oportunidad para analizar, desde una óptica procesal, cómo es que este tipo de decisiones incumplen con

el estándar que exige una debida motivación, respecto a la justificación externa en un caso difícil como este.

En general, casos en los que se encuentren involucrados la discusión de conceptos difusos como fin ilícito, buena fe, y contingentes como la posesión en contra de la publicidad registral, exigen un estándar alto de motivación por parte del juez. Ello lo obliga a justificar coherentemente no solo la interpretación de los dispositivos aplicables al caso, sino también el establecimiento de los hechos que tiene como verdaderos en el juicio. Esto, además, cobra relevancia cuando este tipo de conflictos son discutidos ante procesos de nulidad de acto jurídico. Solo con este cumplimiento se tendría por verdaderamente respetada la garantía judicial de debida motivación.

Debe tenerse en cuenta que la forma en cómo la jurisprudencia peruana, incluida la sentencia bajo análisis, resuelve este tipo de casos, vulnera el derecho a la debida motivación de los sujetos, principalmente, de los demandados. Ello, a su vez, ocasiona un impacto directo en la seguridad jurídica, la confianza en la publicidad registral y, como consecuencia, en el tráfico inmobiliario. Por ello, el análisis de este caso permite brindar visibilidad sobre las diferentes consecuencias que puede tener la interpretación jurisprudencial con la coherencia de nuestra normativa civil y registral.

## **1.2. Presentación del caso y del análisis**

La materia controvertida en este caso versa sobre una doble venta de inmueble, uno de los típicos supuestos de hecho contemplado en el art.1135° del Código Civil (en adelante, "CC"), en los que un mismo sujeto transfiere el mismo bien inmueble a dos sujetos diferentes, a través de diferentes actos: el primero de ellos no inscribe su título, mientras que el segundo sí. Esta situación es analizada en este caso a través de un proceso de nulidad de acto jurídico por fin ilícito, en los términos del art. 219° CC.

La Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda. (en adelante, la "Cooperativa") vendió el inmueble denominado Lote N° 5 de la Manzana L,

Urbanización Prolongación San Ignacio Monterrico Sur, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima (en adelante, el “Inmueble”), a favor de la sociedad conyugal conformada por los señores Toribio Medina Guzmán y Bonifacia Nina Mendoza De Medina (en adelante, la “Sociedad Conyugal”) a través de una escritura pública de compraventa, de fecha 28 de marzo de 2001 (en adelante, “Primera Compraventa”).

La Sociedad Conyugal presentó su título de compraventa ante Registros Públicos para su inscripción en la partida registral del Inmueble, tramitado mediante el Título N° 2005-00040014, pero fue observado por el registrador a través de la esqueta de observación de fecha 7 de febrero de 2005 (en adelante, la “Esqueta de Observación”), por lo que fue tachado por caducidad con fecha 18 de marzo de 2005. Por ello, su título no se inscribió. Este acto no fue apelado, motivo por el cual no se realizó anotación alguna en la partida registral del Inmueble sobre su existencia.

En el año 2008, la sociedad conyugal intentó nuevamente inscribir su título. En dicha oportunidad, advirtieron que el Inmueble había sido nuevamente vendido por la Cooperativa a favor del señor Juan José Ramírez Door, quien sí logró inscribir su titularidad en la partida registral del Inmueble a inicios del 2008.

Efectivamente, el señor Juan José Ramírez Door había adquirido la propiedad del Inmueble por parte de la Cooperativa, a través de la escritura pública de compraventa, de fecha 21 de diciembre de 2007 (en adelante, “Segunda Compraventa”).

Al advertir este hecho, el 3 de abril de 2008, la Sociedad Conyugal inició el proceso solicitando la nulidad de la Segunda Compraventa, el cual fue tramitado ante el Décimo Cuarto Juzgado Civil de Lima, bajo el Exp. N° 15509-2008, alegando las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, fin ilícito y simulación absoluta. Accesoriamente, los demandantes solicitaron la cancelación de los asientos registrales en los que constaba inscrito el título del señor Ramírez Door, así como una indemnización por daños y perjuicios

ascendente a la suma de USD 52,425.00 (Cincuenta y dos mil cuatrocientos veinticinco con 00/100 Dólares Americanos).

El proceso judicial se encontró en trámite por más de quince años sin que existiese un fallo definitivo. La última sentencia de primer grado emitida en el proceso declaró infundada la demanda en todos sus extremos, decisión que fue confirmada por la sentencia de vista correspondiente. Los demandantes interpusieron recurso de casación en contra de este último fallo, tramitado a través del Exp. Cas. N° 5407-2019, en virtud del cual la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema emitió la sentencia objeto de análisis en el presente informe.

Al fijar las causales de procedencia del recurso de casación, la Sala Civil Permanente decidió incorporar de oficio la causal referida a la infracción normativa de los incisos 3 y 5 del art.139° de la Constitución Política del Perú, referida a la debida motivación de resoluciones judiciales y al debido proceso.

Al resolver el recurso y determinar que la sentencia recurrida sí contaba con vicios de motivación, decidió que no devolvería los actuados a la Sala Superior para que renueve el pronunciamiento -como correspondía según lo regulado en el art. 397° CPC- sino que actuaría en sede de instancia, en virtud de la aplicación de los principios de economía y celeridad procesal. Fundamentó esta decisión en la extensa dilación procesal y el número de sentencias ya emitidas previamente para sustentar esta decisión.

Al analizar el fondo del asunto, la Sala Suprema concluyó que la Segunda Compraventa adolecía de nulidad por fin ilícito, puesto que se habría producido una doble venta, lo cual trasgredía el derecho de propiedad de la Sociedad Conyugal y, por tanto, el orden público. Indicó que ambos demandantes carecían de buena fe: la Cooperativa, porque fue quien dispuso del Inmueble dos veces y, por tanto, no podía alegar desconocimiento; y el señor Ramírez Door, porque la existencia de la Esquela de Observación obrante en Registros Públicos constituía una posibilidad razonable de conocer que este albergaba una inexactitud del Registro, así como quiénes detentaban la posesión del Inmueble.

Como puede apreciarse, en virtud de la discusión de categorías indeterminadas como fin ilícito, orden público y buena fe en este caso, así como del actuar procesal de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema al decidir actuar en sede de instancia, nos encontramos frente a un caso difícil. En virtud de ello, el *problema principal* del informe consistirá en determinar si la Sala Suprema ha cumplido con la garantía de debida motivación, en su manifestación de justificación externa, al momento de expedir el fallo.

De esa manera, el *primer problema secundario* tiene como intensión establecer cuál es el estándar de motivación exigible a la Sala Suprema en este caso, el cual, al ser un caso difícil, requería una justificación externa debidamente desplegada de su parte.

Luego, el *segundo problema principal* se avoca a analizar la justificación de la premisa normativa fijada por la Sala respecto a la interpretación normativa de la doble venta de inmueble con ausencia de buena fe como causal de fin ilícito del acto jurídico.

Finalmente, el *tercer problema secundario* está destinado a demostrar que la Sala Suprema tampoco cumplió con justificar externamente la premisa fáctica del caso, al tener por acreditada la ausencia de buena fe en base a un proceso de inferencia probatoria cuestionable.

La postura del presente informe sostiene que la Sala Suprema ha vulnerado la garantía judicial de debida motivación, en su vertiente de justificación externa. En primer lugar, porque la premisa normativa utilizada por ella no está debidamente justificada, dado que interpreta la causal de fin ilícito del acto jurídico, contenida en el art. 219°.4 CC, de manera incoherente con el sistema, además de que no brinda la explicación del camino interpretativo seguido para su adopción.

En segundo lugar, porque el establecimiento de la premisa fáctica tampoco estuvo acreditado. La Sala Suprema afirma que el segundo comprador no cuenta con buena fe porque no verificó la posesión del inmueble. No obstante, llega a

esta conclusión en base a una inferencia probatoria inválida al considerar como hecho probatorio que la Esquela de Observación informaba sobre la posesión del Inmueble. No obstante, este hecho no solo no se desprende de la Esquela de Observación, sino que esta última nunca fue publicitada ni en los asientos ni en los títulos archivados de la partida registral del Inmueble.

## **II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES**

### **1.1. Antecedentes**

El caso analizado se enmarca en uno de los conflictos más frecuentes sobre transferencia inmobiliaria: la doble venta de bienes inmuebles por parte de un mismo transferente. A través de la Primera Compraventa, la Sociedad Conyugal había adquirido la propiedad sobre el Inmueble por parte de la Cooperativa. Sin embargo, en el año 2007, esta última vuelve a vender el Inmueble a favor del señor Ramírez Door mediante la Segunda Compraventa.

La Sociedad Conyugal judicializa la controversia a través de un proceso de nulidad de acto jurídico, alegando casi todas las causales reguladas en el art. 219° CC. Luego de un intenso proceso judicial de más de quince años, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema resuelve declarando la nulidad de la Segunda Compraventa, al sustentar que esta cuenta con un fin ilícito, puesto que este es configurado ante dobles ventas de inmuebles sin buena fe de los contratantes.

No obstante, ¿la premisa normativa fijada por la Sala Suprema responde a una interpretación normativa consistente con el ordenamiento jurídico sobre el fin ilícito del acto jurídico? Si lo fuese, ¿estuvo acreditada la ausencia de buena fe por parte de los celebrantes de la Segunda Compraventa? Estas son dos interrogantes que se responderán en el desarrollo del informe.

### **1.2. Hechos relevantes del caso**

Como *pretensión principal*, la Sociedad Conyugal solicitó la nulidad de la Segunda Compraventa, contenida en la Escritura Pública del 21 de diciembre de 2007, y su aclaración, del 21 de febrero de 2008, a través del cual la Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza Ltda. celebró el contrato de compraventa del Inmueble a favor de Juan José Ramírez Door.

Los demandantes invocaron las causales de (i) *falta de manifestación de voluntad*, al alegar que ellos, al ser verdaderos propietarios del Inmueble, no suscribieron el contrato; (ii) *fin ilícito*, debido a que ellos son los verdaderos propietarios del Inmueble; (iii) *simulación absoluta*, puesto que el precio pactado en la Segunda Compraventa fue menor al de la Primera Compraventa y porque en aquel se determina la venta de un inmueble adicional; (iv) *contrario al orden público y buenas costumbres*, debido a que el Inmueble era un bien ajeno; y (v) *objeto jurídicamente imposible*, debido a la misma razón de que el Inmueble era ajeno.

Como *pretensión accesoría*, solicitaron la cancelación de los asientos registrales extendidos en virtud de estos actos en la Partida N° 12124882 del Registro de Predios de Lima, y el pago solidario de una indemnización por daños y perjuicios ascendente a la suma de US\$ 52,425.00, por el concepto de (i) daño emergente, puesto que los demandados habrían limitado su disponibilidad del inmueble; (ii) daño a la persona, al ignorar su calidad de propietarios del Inmueble; y (iii) daño moral, por el menoscabo producido al conjunto familiar.

Los dos demandados en el proceso contestaron la demanda de forma extemporánea -el primero, el 11 de junio del 2008, y el segundo, el 17 de junio de 2008-, razón por la cual ninguna de estas fue admitida a trámite y ambos fueron declarados rebeldes en el proceso.

A través de la Resolución N° 1, del 145 de abril de 2008, el Décimo Cuarto Juzgado Civil de Lima admitió a trámite la demanda. Luego, mediante la Resolución N° 11, del 10 de junio de 2009, declaró el saneamiento procesal del caso. Mediante la Resolución N° 13, del 24 de agosto de 2009, se realizó una primera fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio.

La **primera sentencia de primer grado del caso (Sentencia N° 1)** fue emitida por el Décimo Cuarto Juzgado Civil de Lima a través de la Resolución N° 25, del 6 de julio de 2010, declarando fundada en parte la demanda. Luego, la Séptima Sala Civil de Lima emitió la Resolución N° 4, de fecha 14 de abril del 2012, auto de vista que nulificó todo lo actuado desde la audiencia de pruebas, porque, en esta audiencia, el juez impidió que el abogado defensor de una parte realice conainterrogatorio.

De esa manera, la **segunda sentencia de primer grado del caso (Sentencia N° 2)**, fue emitida también por el Décimo Cuarto Juzgado Civil de Lima, a través de la Resolución N° 39, del 4 de noviembre de 2013, emitida por el 14° Juzgado Civil de Lima, declarando fundada la demanda.

En esta decisión, el Juzgado concluyó que la Cooperativa no podía alegar desconocimiento de la Primera Compraventa, y que este hecho era suficiente para determinar que la Segunda Compraventa configuraba un acto jurídico simulado, aprovechando la no inscripción registral del título de la sociedad conyugal. A ello, se añadía el hecho de que el precio pactado en la Segunda Compraventa (US\$ 3,000.00) fue inferior al de la Primera Compraventa (US\$ 6,000.00), por lo que acreditaría la simulación. Finalmente, el Juzgado concluyó que este acto jurídico también adolecía de falta de manifestación de voluntad, porque los demandantes -verdaderos propietarios del bien- no suscribieron la compraventa. Para el Juzgado, todo lo sucedido también configuró el supuesto de daño moral en contra de los demandantes.

En apelación, a través de la Resolución N° 2, del 28 de octubre de 2014, la Tercera Sala Civil de Lima emite la **sentencia de vista primigenia (Sentencia de Vista N° 1)**, a través de la cual revoca la sentencia y declara infundada la demanda en todos sus extremos.

Es así como el proceso llega a sede casatoria por primera vez (**Casación N° 474-2015-LIMA, del 22 de marzo de 2016**), en la cual la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema declaró nulo todo lo actuado hasta la fijación de puntos

controvertidos, puesto que estos habrían sido fijados sin considerar la causal de nulidad por fin ilícito que fue alegada por la sociedad conyugal en su demanda. Así, mediante la Resolución N° 42, del 7 de octubre de 2016, el Décimo Cuarto Juzgado de Lima dispuso una nueva fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio.

Posteriormente, mediante la Resolución N° 148, del 15 de agosto de 2018, el Décimo Cuarto Juzgado Civil de Lima emitió una **nueva sentencia de primera instancia (Sentencia N° 3)**, declarando infundada la demanda en todos sus extremos. Basó su decisión en que (i) no se ha configurado la causal de falta de manifestación de voluntad, porque los demandados sí manifestaron su voluntad de suscribir la compraventa en los actos jurídicos cuestionados; (ii) que el precio de venta del Inmueble haya sido menor no implica que se haya configurado una simulación de compraventa, lo cual debía ser corroborado por otros medios de prueba; y (iii) no se ha probado el dolo o la colusión entre los demandados al celebrar el acto jurídico cuestionado.

Los demandantes apelan esta decisión arguyendo solo dos razones: (i) las pruebas ofrecidas por ellos no fueron meritadas, porque el testimonio de la escritura pública de la Primera Compraventa tiene carácter de prueba plena; y (ii) los demandados le han causado un daño irreparable al vender su propiedad. Así, mediante la Resolución N° 152, del 14 de agosto de 2019, la Cuarta Sala Civil de Lima emite la **nueva sentencia de vista (Sentencia de Vista N° 2)**, en la cual confirmó la sentencia que declaró infundada la demanda, compartiendo los criterios empleados por el juzgado.

La sociedad conyugal demandante interpuso recurso de casación en contra de esta última sentencia, lo cual lleva al trámite de la **Casación N° 5407-2019-Lima**, sentencia escogida para el presente informe. La infracción normativa denunciada por la sociedad conyugal únicamente fue la vulneración el artículo 200° del Código Procesal Civil. Sin embargo, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema incorporó excepcionalmente de oficio la infracción relativa al artículo 139°, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú, en aplicación de la

“facultad” conferida por el entonces vigente artículo 392-A del Código Procesal Civil.

De esa manera, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación interpuesto por la sociedad conyugal, nula la sentencia de vista recurrida y, actuando en sede de instancia, revocó la sentencia en el extremo que declaró infundada la demanda por fin ilícito, reformándola y declarándola fundada en este extremo. Por ese motivo, ordenó la cancelación de los asientos registrales extendidos en virtud de dichos actos.

En el análisis de fondo, la Sala Suprema concluyó que la Segunda Compraventa era nula por fin ilícito, debido a que configuraba una doble venta sobre un mismo Inmueble, celebrada sin buena fe, lo cual trasgredía el derecho de propiedad de la Sociedad Conyugal y, por tanto, el orden público.

Asimismo, tuvo por acreditado que tanto la Cooperativa como el señor Ramírez Door actuaron con sin buena fe: la primera por haber enajenado el mismo inmueble en dos ocasiones, mientras el segundo por cuanto la existencia de la Esquela de Observación en Registros Públicos le permitía advertir razonablemente la inexactitud registral y la supuesta posesión ejercida sobre el Inmueble por la Sociedad Conyugal.

### **III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS**

#### **3.1. Problema principal**

¿La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema vulneró la garantía judicial de debida motivación al declarar nulos los actos jurídicos cuestionados, en su manifestación de justificación externa?

#### **3.2. Problemas secundarios**

- (i) ¿Cuál es el estándar de motivación judicial exigible a la judicatura ante la resolución de un caso difícil como el que es materia de análisis?
- (ii) ¿La Sala Civil Permanente justificó correctamente la *premisa normativa* aplicada al caso, al establecer que la doble venta de inmueble sin buena fe configura un supuesto de fin ilícito, conforme al art. 219° CC?
- (iii) ¿La Sala Civil Permanente justificó correctamente la *premisa fáctica* del caso al tener por acreditada la ausencia de buena fe del segundo comprador?

#### IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA

##### 4.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

En este informe, se sostiene que la decisión adoptada por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, en la Casación N.º 5407-2019-Lima, ha vulnerado la garantía de debida motivación, especialmente desde la exigencia de justificación externa. Esta omisión no solo se refleja en el plano normativo, sino también en el plano probatorio, lo cual termina afectando la validez constitucional de la decisión adoptada.

El ***problema principal*** de análisis es de naturaleza procesal. Se examina si la Sala cumplió con justificar de manera adecuada las premisas en las que basó su decisión. No obstante, este examen no puede desligarse de un análisis material, ya que el contenido normativo aplicado y el razonamiento probatorio seguido por la Sala forman parte esencial de esa justificación. Por ello, el desarrollo del trabajo se organiza en torno a tres problemas secundarios que abordan esos distintos niveles del razonamiento judicial.

El ***primer problema secundario*** parte de determinar si el caso resuelto por la Sala Suprema exigía un estándar reforzado de motivación, como corresponde

a los denominados “casos difíciles”. Sostengo que sí, puesto que el caso bajo análisis configuraba un caso difícil, debido a sus problemas de interpretación normativa y problemas de prueba, motivo por lo cual debía cumplir con justificar su fallo de manera externa.

El **segundo problema secundario** se centra en analizar si la interpretación que hace la Corte respecto a que la causal de fin ilícito del acto jurídico se configura ante una doble venta sin buena fe se encuentra correctamente fundamentada. La respuesta que defiendo es negativa, puesto que la interpretación desplegada por la Sala Resolutora es inconsistente con otras normas del Código Civil que sí regulan expresamente qué tratamiento debe dársele a la doble venta de inmuebles o la compraventa de bien ajeno. Asimismo, porque tampoco cumple con exteriorizar las razones de dicha interpretación.

El **tercer problema secundario** se refiere a la justificación de la premisa de hecho fijada por la Sala Resolutora, quien ha afirmado que el segundo comprador no actuó con buena fe. En este punto, concluyo que la valoración probatoria realizada por la Corte es defectuosa. Esto, pues, dado que todo el ejercicio inferencial para ello parte de la Esquela de Observación, un documento que no acredita la posesión del inmueble, que no estaba publicitado en Registros al momento de la compraventa y al que, por lo tanto, el comprador no tenía cómo acceder. Aun así, la Sala Resolutora lo utiliza como base para sostener que el comprador incumplió su deber de diligencia, sin explicar adecuadamente cómo llega a esa conclusión.

Por todo lo anterior, sostengo que la decisión de la Sala Resolutora ha trasgredido la debida motivación, específicamente, en su manifestación de justificación externa de las premisas. Ello no solo vulnera la debida motivación, sino que también afecta el derecho según el cual las partes deben obtener una sentencia fundada en Derecho, así como su derecho a la prueba, en su dimensión de valoración racional.

#### **4.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución**

Considero que lo decidido por la Sala Civil Permanente, en la Casación N.º 5407-2019-Lima, es jurídicamente equivocado. La decisión que se adopta incurre en errores de interpretación normativa y en una cuestionable inferencia probatoria, que terminan afectando la coherencia del orden jurídico y los derechos procesales de los involucrados, principalmente, de los demandados.

En primer lugar, la Sala Resolutora parte de una premisa normativa débil al afirmar que la sola ausencia de buena fe en la Segunda Compraventa basta para configurar un supuesto de fin ilícito. Esta afirmación no se sostiene si se revisa el propio Código Civil, que contempla la validez de la compraventa de bien ajeno (art. 1537° CC) y prevé la inoponibilidad como consecuencia jurídica frente a la falta de buena fe (art. 1135° CC). La Corte Suprema ignora este marco legal y, peor aún, no explica por qué lo deja de lado, lo cual afecta gravemente la validez del fallo.

En segundo lugar, la premisa fáctica también está mal construida. La Sala Suprema afirma que el segundo comprador sabía o pudo haber sabido de la existencia de la primera compraventa, basándose únicamente en una Esquela de Observación. Sin embargo, ese documento ni acreditaba posesión ni estaba accesible registralmente en el momento en que se celebró la Segunda Compraventa. Aun así, el colegiado infiere que el comprador actuó sin diligencia, sin explicar por qué ni cómo llega a esa conclusión. Este tipo de razonamiento probatorio no cumple con los estándares de racionalidad que exige nuestro ordenamiento.

Ambas deficiencias no pueden considerarse errores menores. La justificación externa de las premisas de derecho y de hecho en las cuales un órgano judicial resuelve una controversia compleja es esencial. Lo que está en juego aquí no es solo el respeto al deber de motivación, sino también la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y la protección efectiva de los derechos procesales. La Corte no puede apartarse del marco normativo aplicable ni basar sus decisiones en inferencias probatorias cuestionables, menos aun cuando actúa como instancia de forma excepcional.

Por todo ello, sostengo que la decisión adoptada por la Sala Suprema carece de una justificación válida y suficiente, tanto en el plano normativo como en el probatorio. No solo vulnera garantías procesales, sino que también debilita la función interpretativa del máximo órgano jurisdiccional del país.

## **V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

### **5.1. PROBLEMA SECUNDARIO 1: ¿Qué estándar de motivación judicial debe observar un órgano jurisdiccional al resolver un caso difícil como el que es materia de análisis?**

#### **5.1.1. La garantía judicial de debida motivación**

La debida motivación de las resoluciones es una de las garantías judiciales más importantes de nuestro ordenamiento. Esta es reconocida no solo como un deber del juzgador, sino también como un derecho de todo justiciable, y se encuentra expresamente consagrado en el art. 139°, numeral 5, de nuestra Constitución. A nivel legislativo, se puede ubicar su regulación en el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, al indicar que “todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad (...)”. De modo similar, el artículo 50°, numeral 6, del Código Procesal Civil la recoge como uno de los deberes del juez en el proceso, señalando que se exige “fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia (...)”.

Desde una perspectiva doctrinaria y jurisprudencial, la exigencia de motivación cumple finalidades esenciales para un Estado de Derecho. En primer lugar, asegura la racionalidad y la justicia de la decisión. Al motivar, el juez demuestra que su fallo deriva de una consideración objetiva de los hechos y del derecho, mas no de su arbitrariedad, lo cual permite verificar su actuar conforme a derecho (Arrarte Atisnabarreta, 2015, pp. 166-169).

En la misma línea, Taruffo (2002) sostiene que la motivación “actúa como un mecanismo de control frente a la discrecionalidad judicial” (p. 436), puesto que,

primero, obliga al juez a explicar las decisiones que adopta y, segundo, dicha exteriorización permite su evaluación posterior, en el propio proceso y luego del mismo (2002, p. 436).

Por esto último, la motivación también desempeña un rol primordial en relación con el derecho de defensa. Primero, una decisión debidamente motivada expone las razones de hecho y de derecho de la decisión, con lo cual las partes puedan conocer por qué fue resuelto de determinada manera. Precisamente por esta razón, la motivación le otorga al justiciable la información necesaria para interponer los recursos impugnativos o los cuestionamientos correspondientes contra el fallo (Ezquiaga Ganuzas, 2017, p. 142).

El Tribunal Constitucional cuenta con una extensa línea jurisprudencial sobre su contenido. En la misma línea que lo establecido doctrinariamente, sostiene que la motivación tiene un doble objeto de protección: se vela tanto porque la función jurisdiccional se ejerza conforme a derecho, en respeto a lo regulado en los artículos 45° y 138° de la Constitución, como por la protección efectiva del derecho de defensa de las personas, para el posterior cuestionamiento de las decisiones (Exp. N° 04729-2007-HC, FJ. 2).

Ahora bien, como acertadamente sostiene Ezquiaga Ganuzas, la regulación de la debida motivación parece difusa y no da mayores parámetros para su aplicación (2017, p. 142). Por ello, es necesario remitirnos al desarrollo jurisprudencial al respecto para saber cuándo se entiende que una decisión ha vulnerado este precepto para nuestro ordenamiento jurídico.

Jurisprudencialmente, el referente por excelencia referido a los vicios de motivación en los que puede incurrir un juzgador corresponde a la sentencia recaída en el Expediente N° 728-2008-PHC/TC (Caso Llamuja), en la cual el Tribunal Constitucional ha clasificado las diversas formas en que dichos vicios pueden presentarse en cinco tipos.

Primero, en dicha sentencia, el Tribunal Constitucional señala a la “*inexistencia de motivación o motivación aparente*” (fundamento jurídico 6, literal a), la cual se

presenta cuando la decisión no evidencia los fundamentos, estos son incomprensibles o se presentan mediante frases vacías. Segundo, identifica a la “*falta de motivación interna del razonamiento*” (fundamento jurídico 6, literal b), la cual se presenta ante la invalidez de las inferencias del juzgador a partir de las premisas y ante la incoherencia en la narración. Tercero, resalta que las “*deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas*” (fundamento jurídico 6, literal c) se producen ante la falta de fundamentación adecuada de los hechos o normas que sustentan su conclusión, sobre todo, en aquellos casos complejos en los que la interpretación y la prueba resultan controvertidas.

Cuarto, refiere que la “*motivación insuficiente*” (fundamento jurídico 6, literal d) se configura ante la ausencia de razones mínimas del fallo. Quinto, señala a la “*motivación sustancialmente incongruente*” (fundamento jurídico 6, literal e), la cual se configura cuando el juez se aparta del marco del debate procesal, omitiendo o desviando su pronunciamiento de las pretensiones de las partes. Finalmente, también refiere que la debida motivación exige una “*motivación cualificada*” (fundamento jurídico 6, literal f) cuando se afecte derechos fundamentales o se rechacen demandas, debido a la especial trascendencia de la decisión.

Esta clasificación, que puede resultar confusa, e incluso contiene supuestos redundantes para autores como Higa Silva (2022), es la predominante en la jurisprudencia. Es citada en casi todos los casos resueltos por la Corte Suprema ante cuestionamientos sobre motivación.

De todos los vicios de motivación identificados por la jurisprudencia, para los fines del presente informe será relevante el tercero: *deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas*. Los alcances de esta infracción a la debida motivación serán desarrollados en el siguiente punto de desarrollo.

### **5.1.2. La justificación externa ante los denominados casos difíciles**

A pesar de que el defecto en la justificación externa es visto como uno de los diversos supuestos de vicios de motivación como previamente se ha indicado,

la doctrina suele situarla en dos ámbitos: o bien es requerida como parte de la motivación en absolutamente todos los casos, o bien es requerida como parte de la motivación ante casos complejos.

Respecto a la primera visión, Ferrer Beltrán (2011) explica que una debida motivación implica tanto una exteriorización de las razones que lo llevaron a cierta conclusión, como la consistencia de dichas razones (p. 89). Zavaleta Rodríguez coincide con este razonamiento, al indicar que “una decisión judicial está motivada si, y solo si, es racional. A su vez, una decisión es racional si, y solo si, está justificada interna y externamente. Mientras la justificación interna expresa una condición *de racionalidad formal*, la justificación externa garantizará racionalidad sustancial de las decisiones judiciales” (2014, p. 206).

La doctrina que se adscribe a la segunda visión considera que, existirán casos “fáciles” en los que la simple justificación interna, entendido como la aplicación de la mera subsunción, sea suficiente para cumplir con la motivación debida de la decisión. Es aquí en los que se requerirá la justificación externa. El razonamiento es el siguiente.

Sin perjuicio de que todo fallo debe de encontrarse motivado, naturalmente, el nivel de exigencia requerida al juzgador variará dependiendo de cada caso en concreto. La sola práctica evidencia la existencia de casos que revisten mayor complejidad que otros para su resolución. Dicho de otro modo, a veces, el juzgador estará frente a casos que pueden ser resueltos a través de la simple subsunción, ya que no existe mayor controversia sobre los hechos o sobre las normas a aplicar.

No obstante, existirán casos que exijan una labor mayor por parte del juez. Por ejemplo, cuando nos encontramos frente a lagunas normativas, conceptos indeterminados o problemas de prueba. En estos casos, claramente, el juez deberá tomar una decisión que podría ser problemática y cuestionada, porque no existe un consenso unívoco para su resolución. La subsunción no será suficiente para resolver el caso. Se necesita un ejercicio adicional. Para

MacCormick, cuando ello ocurre, estamos frente a un 'caso difícil' (Atienza, 2006, p. 112-114).

En la misma línea, Dworkin entendía que los casos difíciles se configuraban ante los problemas normativos de falta de regulación expresa para un caso y la dificultad de la interpretación. Ante dicho escenario, sostenía que el juez debía resolverlo en función de los principios del ordenamiento, de manera sistémica, y no discrecionalmente (Benfeld, 2015, pp. 405-406).

A nivel de motivación, el que el juez se enfrente a un caso difícil le exige su resolución utilizando una *justificación externa*, adicional al ejercicio de subsunción -o *justificación interna*- que necesariamente debe estar presente. La doctrina entiende que la justificación externa implica el razonamiento adicional que debe desplegar el juez para explicar por qué eligió una determinada norma -o construcción normativa- para el caso, por qué optó por cierta interpretación y por qué tuvo como ciertos los hechos en los que se basó su decisión (Atienza, 2006, p. 114-119).

Nuestra jurisprudencia acepta que este 'estándar de motivación' elevado es exigible al juez ante casos difíciles, y que su ausencia vulnera directamente la garantía de debida motivación. La famosa sentencia del Tribunal Constitucional del caso Giuliana Llamuja (Exp. N° 728-2008-PHC/TC), que previamente se ha referenciado, también clasifica a la ausencia de justificación externa como una vulneración directa a la motivación en este tipo de escenarios:

*c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas.* El control de la motivación también puede autorizar la actuación del juez constitucional cuando **las premisas de las que parte del Juez** no han sido confrontadas o analizadas respecto de su **validez fáctica o jurídica**. Esto ocurre por lo general en los *casos difíciles*, como los identifica Dworkin, es decir, en aquellos casos donde suele presentarse **problemas de pruebas** o de **interpretación de disposiciones normativas**. La motivación se presenta en este caso como una garantía para validar las premisas de las que parte el Juez o Tribunal en sus decisiones.

(...)

El control de la justificación externa del razonamiento resulta fundamental para **apreciar la justicia y razonabilidad de la decisión** judicial en el Estado democrático, porque obliga al juez a ser exhaustivo en la fundamentación de su decisión y a no dejarse persuadir por la simple lógica formal. (STC Exp. N° 728-2008-PHC/TC, FJ 7) (Énfasis agregado).

La Corte Suprema de la República viene aplicando esta clasificación de manera reiterada para evaluar la motivación en este tipo de casos. Solo a manera de ejemplo, véase lo resuelto por lo que indica la Sala Civil Transitoria en el siguiente caso: “En lo que se refiere a la justificación externa (...) supone que las normas contenidas en la **premisa normativa** sean normas aplicables en el ordenamiento jurídico y que la **premisa fáctica** sea la expresión de una proposición verdadera” (Cas. 470-2016-Huarua, Sala Civil Transitoria, FJ. Octavo) (Énfasis agregado).

Adviértase que tanto la doctrina como la jurisprudencia refieren a que la justificación externa debe realizarse en función de dos premisas: normativas, y fácticas o de hecho.

Se estará ante una justificación de la *premisa normativa* cuando el juzgador fundamente las razones por las que aplica una norma al caso en concreto o las dota de cierto contenido, y, por tal motivo, esta sea la correcta (Gatti, 2021, pp. 97-98). MacCormick identificaba que la necesidad de justificación de la premisa normativa puede deberse tanto a problemas de *interpretación* de una norma como a problemas de su *relevancia*. Se estará frente a un “*problema de interpretación* cuando no hay duda sobre cuál sea la norma aplicable (...) pero la norma en cuestión admite más de una lectura” (Atienza, 2006, p. 112), mientras que se estará frente a un *problema de relevancia* cuando la discusión versa sobre si existe la norma en cuestión o es aplicable al caso (Atienza, 2006, p. 113).

Diferente es la justificación de la *premisa de hecho*, que refiere a que el hecho fáctico considerado verdadero por el juez ya sido acreditado o, si se quiere, sea verdadero. Esta exigencia se presenta ante los denominados *problemas de prueba*, en los que existe controversia sobre la configuración o no de determinados hechos alegados por las partes. Ante dicho escenario, el juez tiene la exigencia de contrastar lo enunciado en el caso y justificar por qué tiene por confirmadas las premisas fácticas.

La doctrina agrega que las decisiones que toma el juez ante estos casos para el establecimiento de ambas premisas deben estar orientadas por diferentes criterios que garanticen su justicia. Por ejemplo, dentro de la teoría propuesta por MacCormick, el juez debería considerar los siguientes criterios: (i) consistencia y coherencia, a través de la cual la norma elegida no contravenga reglas y principios del ordenamiento, y que sea coherente con la demás regulación del sistema; y (ii) consecuencia de la decisión, mediante la cual el juzgador pueda considerar los efectos sociales e institucionales que su decisión cause (Atienza, 2006, pp. 114-125; Galarza Castro y Córdova Vinueza, 2021, pp. 4-6).

### **5.1.3. El caso bajo análisis configura un 'caso difícil'**

El caso resuelto por la Sala Civil Permanente en la Casación bajo análisis califica, sin duda, como un caso difícil. Varias razones explican esta afirmación. En primer lugar, los hechos evidencian que se está frente a una doble venta de inmueble, mediante la cual una misma persona transfirió el mismo inmueble a dos adquirentes diferentes, mediante negocios diferentes, en tiempos diferentes. Ante escenario, que es un típico supuesto de concurrencia de acreedores, no se demandó la inoponibilidad o ineficacia de la Segunda Compraventa, sino su nulidad.

En casación, la Sala Resolutora descartó la mayoría de estas causales, pero, actuando como sede de instancia, declaró fundada la nulidad de este acto por fin ilícito, interpretando que este también se configura ante la doble venta de un mismo predio con ausencia de buena fe sus celebrantes, al vulnerar el derecho

de propiedad de los demandantes. Esta decisión genera una tensión jurídica significativa, puesto que genera una consecuencia jurídica (nulidad) para este tipo de actos contradictoria a la que nuestro ordenamiento jurídico ya brinda (validez, pero inoponibilidad ante el verdadero dueño).

El problema de interpretación cobra relevancia, además, en tanto que los demandados han negado que la sola celebración de la Primera Compraventa implique la ilicitud del segundo contrato. De esa manera, el establecimiento de la premisa normativa no solo presenta una problematización desde su vista doctrinal o dogmática, sino también desde el propio cuestionamiento que han realizado las partes sobre cuál es el alcance de este precepto normativo.

Evidentemente, todo ello sitúa al conflicto de este proceso como un caso difícil. Inclusive, y más allá de las características brindadas por la doctrina para identificar un caso difícil, considero que en este caso el estándar de exigencia de una debida motivación por parte de la Sala Suprema se eleva por su actuar procesal.

Primero, incorporó de oficio la causal casacional por infracción al debido proceso, tutela jurisdiccional y debida motivación (inc. 3 y 5 del art. 139° Const.), amparándose en el ahora derogado art. 392°-A CPC. Luego, declaró nula la sentencia de vista, al considerar que había vulnerado la debida motivación, el derecho a probar y la debida valoración probatoria de la parte demandante. Sin embargo, y en contrario a lo dispuesto la norma procesal, la Sala Resolutora decidió actuar en sede de instancia y resolver el fondo del asunto, en amparo de los principios de celeridad y economía procesal, al indicar que el juicio ha durado más de quince años sin ser resuelto.

Sin que este informe tenga como propósito cuestionar esta decisión procesal por parte de la Sala Civil Permanente, debe resaltarse que el actuar como sede de instancia incrementa el estándar de motivación que les exigible para cumplir con la garantía judicial de debida motivación. Al resolver directamente la controversia, la Sala Suprema asume este deber reforzado de justificar debidamente tanto las premisas normativas como fácticas de su decisión.

Es por todo lo anteriormente expuesto que el caso bajo análisis constituye un caso difícil: tanto por la complejidad sustantiva de los conceptos en discusión, así como por el actuar procesal excepcional por parte de la Sala Suprema. En consecuencia, la Corte Suprema estaba obligada a cumplir con justificar externamente tanto las premisas de derecho como de hecho utilizadas para la resolución de esta controversia. Como se desarrollará en los siguientes apartados, este deber no fue cumplido por el alto colegiado.

#### **5.1.4. Conclusión del problema secundario 1: La Sala Resolutora debió justificar externamente las premisas al emitir la sentencia**

La emisión de la sentencia bajo análisis de este informa exigía una estándar reforzado de motivación. No solo se trataba de un caso difícil por la discusión normativa sobre si una doble venta de inmueble bajo los términos establecidos configuraba un supuesto de fin ilícito del acto jurídico, sino también por el actuar procesal de la Corte Suprema en el caso. Estas circunstancias no son menores, ya que implican una mayor responsabilidad argumentativa por parte del juzgador, especialmente cuando se aparta del cauce ordinario del procedimiento para resolver el fondo de una controversia en una decisión, además, que pone fin a la instancia.

Asimismo, el deber de motivación exigía que la Sala Resolutora acreditara de forma razonada los hechos en los que basó su decisión. En este caso, ello implicaba justificar por qué se tuvo por probado que el segundo comprador actuó sin buena fe, y cómo dicho ejercicio probatorio fue construido a partir de un proceso inferencial válido.

De esa manera, al encontrarse frente a un caso difícil, la Sala Resolutora estaba obligada a exponer y justificar tanto las razones jurídicas que respaldaban la selección e interpretación normativa, como el razonamiento probatorio que siguió al establecimiento de las premisas de hecho. La omisión de estos elementos, como se desarrollará en los siguientes apartados, implica una contravención a la garantía de debida motivación, en su manifestación de justificación externa.

**5.2. PROBLEMA SECUNDARIO 2: ¿La Sala Civil Permanente justificó correctamente la premisa normativa aplicada al caso, al considerar que el fin ilícito del art. 219° CC se configura por la doble venta de inmueble sin buena fe?**

**5.2.1. Los criterios para evaluar una correcta justificación externa de la premisa normativa**

**A) ¿Qué se evalúa para considerar a la premisa normativa del caso como justificada externamente?**

La justificación externa de la premisa de derecho exige que el juzgador no solo identifique una disposición jurídica formalmente aplicable, sino que además explique y defienda el significado que le atribuye a esta, frente a problemas de interpretación, por ejemplo. En ese sentido, la corrección de la justificación involucra tanto la exteriorización de las razones que le llevan al sentido interpretativo adoptado (argumentación) como que este último sea, jurídicamente, correcto.

Respecto a la exteriorización de las razones o argumentos de interpretación utilizados por el juzgador para dotar de contenido a un contenido en específico, Zavaleta Rodríguez resalta que “esta necesidad argumentativa también se encuentra presente en lo que toca a la interpretación y aplicación del derecho, en tanto la exigencia constitucional de que la decisión sea conforme a derecho, se cumple, no cuando se afirma, sino cuando se muestra” (2014, p. 79).

Respecto a que la interpretación acogida sea jurídicamente correcta, el mismo autor señala que es relevante traer a colación los cuatro criterios que MacCormick ha establecido para evaluar cuándo ella se encuentra debidamente justificada<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> La relevancia de la teoría esgrimida por MacCormick recae en que se ha convertido en el autor por excelencia sobre el tema, siendo, prácticamente, la fuente principal de los ensayos revisados para la elaboración de este informe.

El primero de ellos es la *consistencia*. Según MacCormick, este criterio exige que la norma seleccionada como premisa, o la interpretación que se realice sobre ella, “no contradiga otras normas ya reconocidas en el sistema”. El sentido de este criterio es no generar contradicciones internas dentro del ordenamiento (MacCormick, 1978, como se cita en Atienza, 2006, p. 117). De esa manera, este criterio no es otro más que la tradicional interpretación sistemática.

El segundo es la *coherencia*, el cual va más allá de la compatibilidad interna con las normas del sistema: implica que la norma adoptada o su interpretación sea armónica con los principios protegidos por el ordenamiento y la valoración que este realiza. De esa manera, se evalúa la fidelidad de la norma elegida con el “espíritu” del derecho en su conjunto (MacCormick, 1978, como se cita en Atienza, 2006, p. 117).

El tercer criterio es el de *universalidad*. Este criterio implica que la norma interpretada será justificable si puede “elevarse a regla general para todos los casos similares” (Atienza, 2006, p. 114). El último criterio es el de *consecuencialismo*. Según este criterio, el juez debe ponderar “las consecuencias previsibles de adoptar cierta regla y su aceptabilidad global” (Atienza, 2006, p. 122). De esa manera, una norma formalmente correcta, pero generadora de efectos irrazonables o desproporcionados, carece de justificación válida.

Para fines del presente informe, únicamente será materia de análisis el criterio de la consistencia, debido a que su inobservancia por parte de la Sala Resolutora en este caso es muchísimo más evidente.

#### B) *El criterio de la consistencia*

El criterio de consistencia constituye uno de los principales para analizar la racionalidad de la elección normativa (interpretación, en este caso) por parte del juzgador. Los autores consultados coinciden que, en el marco de la justificación externa del fallo, este criterio exige que la premisa fáctica establecida sea

compatible -por tanto, no contradictoria- con el conjunto del ordenamiento jurídico.

Al respecto, Gascón Abellán (2003) indica que “la consistencia expresa la exigencia de que la decisión normativa sea lógicamente compatible con otras normas del sistema: una sentencia *contra legem* es inconsistente”. En efecto, si el contenido normativo de una decisión judicial entra en conflicto con las normas del sistema jurídico, se quebrantaría la relación de compatibilidad mínima que debería existir entre la solución adoptada y el ordenamiento aplicable (Gascón Abellán y García Figueroa, 2003, p. 174).

Por su parte, Zavaleta Rodríguez señala que esta implica que el sentido interpretativo dado por el juzgador no contradiga el marco normativo existente, sino que se ubique dentro de sus límites estructurales y valorativos (2014, p. 103).

Finalmente, Salinas Solís y Malaver Silva resumen esta exigencia afirmando que “el principio de consistencia sugiere que la decisión judicial emitida por el juez sea compatible con otras normas del ordenamiento jurídico evitando las contradicciones” (2009, p. 90).

De esa manera, se evidencia que el criterio de consistencia exige que la construcción normativa establecida por el juez como fundamento de su decisión sea compatible con el resto del ordenamiento jurídico. Así, su inobservancia comprometería la corrección de la premisa normativa adoptada y, de esa manera, expresaría un defecto en la motivación judicial.

### **5.2.2. La justificación de la premisa normativa brindada por la Sala Resolutora: la consistencia de la interpretación**

La premisa normativa establecida por la Sala Resolutora fue la siguiente: *todo acto jurídico, celebrado sin buena fe, en el que se disponga de un inmueble que previamente había sido vendido a otro (doble venta), vulnera el derecho de*

*propiedad del primer comprador, lo cual trasgrede normas de orden público y, por ello, es nulo por fin ilícito.*

Esta polémica decisión de la Sala Suprema, quien ha interpretado que la doble venta de un mismo inmueble sin buena fe de los contratantes es causal de nulidad por fin ilícito, exige que se realice un análisis de las normas recogidas en el Código Civil que pudiesen también otorgar una solución diferente ante dicho escenario.

#### A) *Análisis de la consistencia de la interpretación*

Corresponde ahora examinar si dicha interpretación resulta consistente con el ordenamiento jurídico vigente. Es decir, se procederá a analizar si su establecimiento como premisa fáctica no entra en contradicción con otras normas aplicables. Para ello, es importante establecer la siguiente pregunta: ¿acaso nuestro ordenamiento jurídico regula la situación de doble venta de inmueble con ausencia de buena fe, otorgando una consecuencia jurídica distinta a la adoptada por la Sala Resolutora?

Como procederá a sustentarse, la respuesta es afirmativa. Para un entendimiento cabal de esta afirmación, se pasará a analizar brevemente la regulación de las siguientes figuras del derecho civil, estrictamente vinculadas a esta problemática: (i) el fin ilícito del acto jurídico, (ii) la compraventa de bien ajeno, y (iii) la doble venta de un mismo inmueble.

##### **a) El fin ilícito del acto jurídico**

- El fin del acto jurídico

Nuestra norma civil regula los supuestos de nulidad del acto -o negocio- jurídico en el art. 219° CC, que tiene correlación con los denominados elementos esenciales del acto, descritos en el art. 140 CC. Uno de aquellos elementos es, pues, el *fin lícito*, pero, primero, debemos entender qué se entiende por *fin*. Este

difuso -y complejo- concepto ha sido entendido por la doctrina y por la jurisprudencia mayoritaria como la causa del acto. Es decir, el fin o la causa se refiere a la razón por la que las partes celebran un negocio jurídico.

Al respecto, Taboada Córdova (1988), explica que, lo que se entienda por fin o causa del acto jurídico va a depender del tipo de teoría desde la cual se explique, ya sea desde alguna de las teorías subjetivas, objetivas o mixtas (p. 74). Las primeras sitúan a la causa en el plano meramente psicológico en intencional de las partes, mientras las segundas, a la finalidad económica y a la que aspire el negocio; las terceras, sostienen que la causa está compuesta por ambos ámbitos, el subjetivo y el objetivo.

Precisamente, ante ambos extremos explicativos de la causa del acto jurídico, la doctrina postula una interpretación intermedia o mixta, según la cual la causa o fin del acto debe ser entendida desde dos dimensiones: una subjetiva, en la cual se analice finalidad específica buscada por las partes al momento de la celebración, y una objetiva, respecto a la finalidad económica o social que esta cumpla (Taboada Córdova, 1988, p. 75).

Según menciona este autor, el aporte o necesidad de analizar la subjetividad de la causa aterriza en el análisis de su licitud, el cual no puede realizarse desde su plano objetivo (1988, p. 75). De la misma opinión era León Barandiarán (1997), quien afirmaba que “la utilidad de la idea de causa se presenta precisamente en relación con la ilicitud de ella, más que en relación a la falsedad o ausencia de la misma” (p. 56). De esa manera, entender a la causa o al fin del acto desde ambas dimensiones permite su análisis de licitud, según lo dispuesto por el art. 219°.4 CC.

- La ilicitud del fin

Para configurar una causal de nulidad, el propósito o causa del acto debe ser lícito. Conceptualizar esta licitud, que debe diferenciarse del elemento del *objeto*, también puede resultar confuso. Por una parte, ha quedado medianamente establecido en la doctrina y jurisprudencia que nos encontramos frente a un fin

ilícito cuando el propósito o causa del acto responde a una intención 'dañosa', asemejada al dolo.

Asimismo, un elemento importante para la configuración del fin o la causa ilícita es el acuerdo. Esto quiere decir que todos los celebrantes del acto deben de guiarse por dicho fin para que sea configurado, por lo que cuando ello es perseguido por solo uno de ellos no estaremos ante este vicio de nulidad. Al respecto, Moreyra García Sayán afirmaba acertadamente que “el fin que el acto persigue debe (...) ser de conocimiento de ambas partes, ser material del consentimiento, si estamos en presencia de un acto bilateral” (2005, p. 129).

La jurisprudencia también concuerda con este requisito. Sobre el particular, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, en la Casación N° 5843-2017-Lima Este, ha sostenido 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 (...)” (FJ. Séptimo).

Doctrinariamente, se afirma que el fin del acto jurídico también se considerará ilícito si contraviene disposiciones de orden público o las buenas costumbres (Morales Hervias, 2010, p. 176; Rubio Correa, 1995, p. 105). Dado que la Casación bajo análisis entiende que la Segunda Compraventa configuró un supuesto de fin ilícito por contravención a normas de orden público, se pasará a definir qué se entiende por este concepto.

- El orden público

Otro de los grandes conceptos jurídicos indeterminados lo conforma el orden público, y su definición debe ser cuidadosamente entendida, sobre todo, cuando se la analiza desde un supuesto de nulidad del acto jurídico.

Para Moreyra García Sayán (2005), “el orden público es el conjunto de normas de derecho que el Estado considera de ineludible cumplimiento por todos (...)” (p. 131). Según el autor, estas normas pueden dividirse en dos grupos: “en normas preceptivas, que imponen una determinada conducta o crean una cierta

situación jurídica, y normas prohibitivas, que excluyen la posibilidad de realizar válidamente aquello que está vedado” (2005, p. 131).

Al respecto, Espinoza Espinoza (2008) complementa esta definición, sosteniendo que las denominadas normas imperativas conforman normas de orden público, pero no se agotan en ellas (p. 536). Por ello, para este autor, siguiendo “el orden público es “el conjunto de principios fundamentales y de interés general (aunque no se trate de normas concretas) sobre los que se apoya el ordenamiento jurídico (...) a observarse inderogablemente por todos, porque consta de normas imperativas o prohibitivas (perfectas)” (p. 536).

#### **b) La compraventa de bien ajeno**

La Sala Resolutora ha indicado que una doble venta de inmueble trasgrede el derecho de propiedad del primer comprador, debido a que vulnera normas de orden público. Sin embargo, aquí la Sala ignora por completo la existencia del art. 1537 CC que, precisamente, regula la compraventa de un bien ajeno.

En efecto, de conformidad con este dispositivo normativo, es perfectamente válido realizar una venta sobre un inmueble ajeno, inclusive cuando ambas partes saben que el bien es ajeno, la cual es regulada como un compromiso de venta o una promesa de obligación, en los términos de los arts. 1470, 1471 y 1472 CC.

El incumplimiento de dicha obligación por parte del obligado, además, deja abierto el remedio de la indemnización correspondiente a favor del acreedor. Inclusive, el art. 1539 CC regula que, ante el desconocimiento del comprador que desconociese que el bien transferido era ajeno, puede acudir al remedio de la rescisión.

Los dispositivos normativos antes referidos contemplan que este tipo de compraventas (tanto cuando el comprador sabe que el bien es ajeno como cuando no lo desconoce) cuentan con perfecta validez para nuestro ordenamiento jurídico. Al respecto, es de necesaria referencia lo señalado por la

Exposición de Motivos del Código Civil respecto al art. 1537 CC, en la cual enfatiza que este tipo de negocio es un contrato plenamente válido para el ordenamiento jurídico. Resalta expresamente que no existe trasgresión a la propiedad porque el contrato es inoponible al verdadero propietario:

## 2. – CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO CON CONOCIMIENTO DEL COMPRADOR

Según esta modalidad **el vendedor se obliga a transferir al comprador la propiedad de un bien que ambas partes saben que pertenece, en el momento de la celebración del contrato, al patrimonio de un tercero**, por lo cual, previamente el vendedor deberá obtener que dicha propiedad le sea transferida a él.

Esta hipótesis sí regula, propiamente, un contrato de compraventa. Así lo reconoce el artículo 1539 y, por consiguiente, hace referencia al comprador y al vendedor como las partes que lo celebran. Por consiguiente, **la validez de este contrato está plenamente admitida**.

(...)

Finalmente, cabe expresar que **en esta hipótesis la situación jurídica del verdadero propietario o verus dominus no se encuentra alterada por la realización del contrato, ya que el contrato no le es oponible**. No puede favorecerlo ni perjudicarlo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1363 del Código Civil, según el cual, los contratos solo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos. (Comisión Revisora del Código Civil, 1991, p. 11) (Énfasis agregado).

El mismo razonamiento se despliega para la situación de la compraventa del bien ajeno cuando el comprador no sabía que la titularidad de este recae en un sujeto distinto a su acreedor:

## 3. – CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO SIN CONOCIMIENTO DEL COMPRADOR DE TAL CIRCUNSTANCIA-

(...)

**En lo que respecta al verdadero propietario o “verus dominus”, no siendo parte en el contrato, este no recae en su órbita jurídica, y por consiguiente, no le es oponible.** El contrato es res inter alios acta, esto es, solo produce efectos entre las partes que lo celebran, o sea, en las esferas jurídicas del comprador y del vendedor, pero no afecta al verdadero propietario, **quien por no haber intervenido en el contrato no ha prestado su consentimiento ni ha contraído ninguna obligación.**

Si por cualquier circunstancia, y con motivo de la compraventa el vendedor hubiera entregado la cosa al comprador, **el verdadero propietario tiene expedita la acción reivindicatoria** a fin de recuperar su posesión del comprador o de quien la tenga en su poder. (Comisión Revisora del Código Civil, 1991, p. 13) (Énfasis agregado).

En consecuencia, la afirmación de la Sala Suprema respecto a que la doble venta de un inmueble trasgrede el derecho de propiedad por vulnerar normas de orden público desconoce abiertamente la validez jurídica que el ordenamiento jurídico reconoce expresamente. Tal como lo establecen los artículos referidos, reafirmados por la propia exposición de motivos del CC, estos contratos son plenamente válidos, ya sea que el comprador conozca o no la ajenidad del bien.

### **c) La concurrencia de acreedores**

Otra norma indispensable para verificar la consistencia de la interpretación vertida por la Sala Suprema es la contenida en el art. 1135° CC, en la cual se entiende regulada, precisamente, la solución ante el conflicto de una doble venta de un mismo inmueble, incluso ante la ausencia de buena fe por parte de los adquirentes. De esa manera, será importante considerar si esta norma brinda una consecuencia jurídica distinta ante este conflicto que la aportada por la Sala Resolutora al considerar que es causal de nulidad del acto jurídico por fin ilícito.

A pesar de que el art. 1135° CC contemple como solucionar un conflicto obligacional sobre la entrega de un bien inmueble con estas características (que

también un arrendamiento, por ejemplo), la doctrina tiende a definir que dicho artículo resuelve también el supuesto de doble venta de un mismo inmueble (Lama More, H. E., Arata Solís, R. M., Ravina, R., Mendoza del Maestro, G., del Risco Sotil, L. F., & Arribas Irazola, G. J., 2023, pp. 319-333).

Naturalmente, la respuesta del ordenamiento prioriza la inscripción registral en virtud de que esta es el sistema de publicidad erga omnes escogido por él. Como bien sostienen Avendaño Valdez y Avendaño Arana (2017, pp. 79 – 80), la norma le otorga prevalencia a quien inscribe primero porque publicita su título. No obstante, el art. 1135 CC requiere un elemento adicional para establecer la preferencia de la obligación, incluso frente a aquel que inscribe su derecho: la buena fe.

Autores como Fernández Cruz (1984, p. 218) y Vargas Sequeiros (2022, p. 184) refieren que la buena fe exigida por el art. 1135 CC debe ser una de diligencia, enfatizando este último autor que esta debe implicar la verificación de los elementos extrarregistrales, como la posesión.

En cuando a los efectos jurídicos de la falta de buena fe del adquirente que inscribe, el art. 1135 CC no lo sanciona con la nulidad del acto ni con su ilicitud, sino con ineficacia u inoponibilidad (Navarrete Pérez, 2019, p. 27; Sierra Vásquez, 2011, p. 161; Villota Cerna, 2022, p. 210). Es decir, el título inscrito sin buena fe no será preferido frente al título del verdadero propietario, aunque este último no lo haya inscrito o lo haya hecho posteriormente. Como explica Fernández Cruz expresamente: “por ello, **deben algunos títulos declararse ineficaces – incapaces de producir efectos: no inválidos-**, y preferirse uno de ellos, que al ser elegido mantendrá sus efectos. Ello pretende ser la solución que brinda el artículo 1135° (...)” (Fernández Cruz, 1984, p. 218) (énfasis agregado).

En línea con lo anterior, según Castillo Freyre y Osterling Parodi (2001), el acreedor no preferido por dicho artículo conserva su derecho a iniciar las acciones pertinentes contra su deudor incumplido por la correspondiente

“indemnización por los daños y perjuicios sufridos por culpa o dolo de tal deudor” (p. 491).

Por lo tanto, la consecuencia jurídica que se genera por aplicación del art. 1135 CC en la situación de la doble venta inmobiliaria no es la nulidad del segundo contrato, sino la ineficacia relativa del acto.

#### *B) La interpretación adoptada por la Sala Suprema fue inconsistente*

El análisis de los dispositivos normativos anteriormente descritos nos lleva a una conclusión lógica: la interpretación de la Sala Resolutora, al establecer como premisa fáctica que la doble venta de un mismo inmueble sin buena fe configura la causal de nulidad de fin ilícito del acto jurídico es inconsistente.

El CC admite la validez de la compraventa de bien ajeno (art. 1537 CC), y la concurrencia de la ausencia de buena fe en estos casos, por sí sola, no configura un fin ilícito ni ninguna causal diferente de nulidad. Además, y principalmente, el conflicto de doble venta se resuelve mediante el art. 1135 CC, que sanciona con inoponibilidad – no nulidad – al título inscrito sin buena fe. Por tanto, la premisa normativa establecida por la Sala Resolutora es inconsistente desde la perspectiva de la justificación externa brinda una consecuencia jurídica (nulidad) contradictoria a la recogida por el ordenamiento para ella (validez, pero inoponibilidad).

#### **5.2.3. La justificación de la premisa normativa brindada por la Sala Resolutora: exteriorización de los argumentos interpretativos**

Como se ha establecido previamente, la justificación del establecimiento de la premisa normativa no solo exige que esta cumpla criterios como la consistencia, sino que también el juzgador – intérprete haya exteriorizado los motivos que lo llevaron a dicha interpretación. Esto es, los argumentos de interpretación correspondientes que le otorguen sustento a su proceso interpretativo. Una decisión interpretativa, pues, no puede simplemente responder a la arbitrariedad del juzgador. Conforme a lo expuesto previamente, es precisamente la

exteriorización del razonamiento el que permite garantizar que las partes estén enteradas de las razones que el juzgador ha seguido al resolver un caso el que permite una concreción de su derecho de defensa, así como permite el control posterior de la decisión.

Ello implica el deber del juez de exteriorizar las razones que han fundamentado el sentido que le brinda a la disposición normativa que ha elegido aplicar. No basta, pues, enunciar una norma y atribuirle un determinado sentido: es indispensable argumentar por qué ese sentido resulta jurídicamente correcto, sobre todo si existen normas ya existentes en el ordenamiento que brindan una consecuencia jurídica diferente a la que se presente atribuir. De lo contrario, el establecimiento de la norma a aplicar no se encontrará justificada.

En la Casación bajo comento, las razones de interpretación de la Sala Resolutora se encuentran desde el considerando décimo cuarto hasta el décimo sexto. Sin embargo, el análisis efectuado evidencia que su justificación fue deficiente.

En dichos considerandos, la Sala Resolutora se limita a reproducir las definiciones genéricas del concepto de fin ilícito, y a desarrollar, de manera independiente, una caracterización doctrinaria de la buena fe subjetiva y objetiva, incidiendo en la buena fe diligencia al verificar la posesión en compras inmobiliarias. No obstante, no establece ningún nexo argumentativo que articule ambas figuras y explique por qué es relevante el análisis de la buena fe para evaluar la ilicitud del acto.

En efecto, aunque la Sala Resolutora afirma que corresponde analizar si los codemandados actuaron con buena fe (considerando décimo quinto), no se justifica por qué ese análisis es determinante para establecer la ilicitud del acto cuestionado. ¿Se considera, acaso, que la ausencia de buena fe configura automáticamente en ilícito el fin del acto? ¿Se considera que dicha ausencia constituye una infracción al orden público? La Sala no explica ninguna de estas interrogantes.

Posteriormente, en el considerando décimo octavo, la Sala concluye que la doble venta, con ausencia de buena fe, trasgrede el derecho de propiedad de los demandantes, lo cual vulnera normas de orden público y, así, configura la ilicitud del fin del acto. En el apartado correspondiente, la Sala ya había explicado que el fin ilícito se configuraba por la contravención a normas de orden público. Sin embargo, ¿por qué se entiende que la doble venta con ausencia de buena fe de sus celebrantes trasgrede el derecho de propiedad de los accionantes? ¿Es acaso la sola ausencia de buena fe la que convierte que el fin de los celebrantes contravenga el orden público y, por ello, sea ilícito? ¿O es acaso la sola existencia de una doble venta? ¿En qué parte de su justificación de la premisa fáctica la Sala explica esta interpretación? En ninguna.

De esa manera, la Sala Resolutora establece que la concurrencia de ambos elementos (doble venta y falta de buena fe) son suficientes para configurar un supuesto del fin ilícito del acto jurídico. No explica por qué interpreta la norma en este sentido. Mucho menos contrasta esta interpretación con las otras disposiciones normativas relevantes (art. 1135 CC y art. 1537 CC), que otorgan a este tipo de supuestos un efecto jurídico distinto a la nulidad.

En consecuencia, la premisa normativa adoptada por la Sala evidencia un serio problema en su justificación externa, también desde la óptica de la exteriorización: carece de una fundamentación interpretativa exteriorizada. Dicha ausencia compromete la validez jurídica de la decisión y configura una clara vulneración a la debida motivación, en su manifestación de justificación externa de la premisa normativa.

#### **5.2.4. Conclusión del problema secundario 2: la Sala Resolutora no cumplió con justificar externamente la premisa normativa aplicada al caso**

En vista del análisis realizado en los diferentes puntos de este apartado, se concluye que la Sala Resolutora no justificó correctamente la premisa normativa aplicada al caso para resolver el conflicto.

En primer lugar, su afirmación de que la doble venta de un inmueble, celebrada sin buena fe, configura un supuesto de nulidad por fin ilícito no solo resulta jurídicamente discutible, sino que también entra en contradicción con normas expresas del propio Código Civil. Tanto el art. 1135 CC como el 1537 CC ofrecen un tratamiento normativo claro frente a situaciones de esta naturaleza, reconociendo la validez del acto y estableciendo mecanismos de protección distintos a la nulidad, como la inoponibilidad. Desde esta perspectiva, la interpretación acogida por la Sala Resolutora es inconsistente con nuestro sistema jurídico.

En segundo lugar, la propia exteriorización de los motivos que llevó a la Sala Resolutora a dicha interpretación es también deficiente. La Sala no ofrece un razonamiento claro que permita entender por qué considera que la ausencia de buena fe es un supuesto de fin ilícito del acto, ni cómo ello vulneraría el orden público ante una doble venta.

En consecuencia, tanto por el establecimiento de una interpretación normativa inconsistente con el ordenamiento, como por la ausencia de una explicitación del camino argumentativo seguido para llegar a esta, puede afirmarse que la Sala Resolutora no cumplió con la justificación externa de la premisa normativa en este caso y, por ello, ha vulnerado la garantía de debida motivación de las partes del proceso, principalmente, en agravio de los demandados.

**5.3. PROBLEMA SECUNDARIO 3: ¿La Sala Civil Permanente justificó correctamente la premisa fáctica establecida en el caso, al tener por acreditada la ausencia de buena fe del segundo comprador?**

**5.3.1. Los criterios para evaluar una correcta justificación externa de la premisa fáctica**

La justificación del establecimiento de la premisa fáctica o premisa de hecho es uno de los principales cuando se analiza la motivación externa. Aquella está conformada por las afirmaciones que el juzgador establece como hechos

acreditados en el caso concreto, y que son necesarias para aplicar la norma jurídica seleccionada (Ferrer Beltrán, 2022, p. 373).

Su determinación exige al juez realizar el denominado juicio de hecho. Según Lamadrid Ibáñez, este es “es una forma de razonamiento práctico empleado por el Juez para procesar y evaluar la información que sobre los hechos controvertidos le proporcionan los medios probatorios o los sucedáneos de estos, actuados durante el proceso” (2009, p. 110).

De esa manera, la justificación de esta premisa implica que el juzgador explicita cómo ha inferido la verdad de los hechos sobre los cuales aplicará determinadas consecuencias jurídicas. Por ello, obsérvese que este extremo de la debida motivación se encuentra estrechamente ligado con la valoración de la prueba. Esto, tanto en lo que respecta a la prueba directa como a la indirecta, como bien recalca Zavaleta Rodríguez (2014).

Esta exigencia se encuentra recogida en nuestro propio ordenamiento jurídico, el cual establece el sistema de libre valoración de la prueba, pero sujeto a parámetros de razonabilidad. Es así como el art. 197 CPC exige que el juez valore todos los medios probatorios “en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada”, lo que implica que aquel debe justificar de manera clara y coherente la valoración que tuvo como resultado la afirmación de determinados hechos (Ledesma Narváez, 2008, p. 723).

La estrecha vinculación entre la motivación, y su función ante la valoración probatoria ha sido claramente establecida por la jurisprudencia. En esa línea, el Tribunal Constitucional, al explicarlo desde el estudio del derecho a la prueba, afirma que su complejidad radica en los diversos derechos que lo conforman, incluyendo a la motivación:

Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el **derecho a ofrecer medios probatorios** que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos

sean **valorados de manera adecuada** y con la **motivación debida**, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. **La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado** (Sentencia del Expediente N° 6712-2005-HC/TC, 2005, FJ. 15) (Énfasis propio).

Respecto a la valoración de la prueba, Taruffo indica que esta implica establecer la conexión que aquella tenga con la veracidad de los hechos que se pretende acreditar, y en qué grado permite afirmar su verdad o falsedad (2008, p. 132).

El ejercicio de valoración probatoria por parte del juez responde a un sistema determinado. Luego de cierto tránsito histórico, en la actualidad nuestro ordenamiento jurídico recoge el sistema de la libre valoración probatoria, el cual entiende que será el juzgador quien, en cada caso concreto y a través de un ejercicio razonado, le otorgue valor probatorio a cada prueba en el proceso.

Superando los sistemas de prueba tasada y de íntima convicción, el sistema de libre valoración de la prueba permite al juez otorgarle el valor a la prueba de manera libre, sin predeterminaciones legislativas, pero dentro de los parámetros de la racionalidad (Taruffo, 2008, pp. 133 a 136).

En efecto, la doctrina enfatiza que este campo de discrecionalidad más amplio que trae consigo la libre valoración de la prueba no es ilimitado ni puede responder a razones meramente subjetivas del juzgador. Es por ello que se entiende que dicho ejercicio debe realizarse de una forma racional, adecuada y debida. Además de ello, el camino lógico de valoración debe ser debidamente explicitado en la sentencia para fines de tenerse por válidamente justificado (Taruffo, 2008, p. 140; Ferrer Beltrán, p. 73).

Considerando lo anterior, entonces, una justificación externa de la premisa fáctica implicará tanto el correcto camino valorativo seguido por el juzgador para tener hechos como acreditados, así como la explicitación de las razones que lo llevan a ello, esto es, del camino inferencial empleado.

Al respecto, Higa Silva es gráfico al explicar que, para analizar el cumplimiento de esta justificación debemos preguntarnos “(i) qué tan creíbles o fiables son las premisas fácticas; y (ii) qué tan sólidas son las inferencias que se realicen de los hechos probados” (2022, p. 50). Así, la justificación de la premisa fáctica está directamente relacionada con el razonamiento probatorio seguido por el juez. Si es que esta ha sido realizada de forma coherente y racional, se considerará a la premisa fáctica como justificada.

### **5.3.2. La inferencia probatoria, componentes y su justificación**

Ante la ausencia de pruebas directas para la acreditación de un hecho, la prueba indiciaria cobra un rol importante. En la normativa civil, esta es regulada como un sucedáneo de la prueba, en el art. 276 CPC, de la siguiente forma: “El acto, circunstancia o signo suficientemente acreditados a través de los medios probatorios, adquieren significación en su conjunto cuando conducen al Juez a la certeza en torno a un hecho desconocido relacionado con la controversia”.

A través de ella, el juzgador puede inferir la acreditación de un hecho desconocido a partir de otro hecho que ha sido previamente probado. Esta operación intelectual-inferencial, como explica Sahuanay Calsín, supone “el paso de un hecho conocido al hecho desconocido” (2016, p. 492), y se basa en una estructura lógica que suele ser concordada doctrinariamente.

En efecto, para la mayoría doctrinaria, el razonamiento indicario está compuesto por tres elementos: (i) el hecho indicador, conocido o probatorio, (ii) una regla o nexo de inferencia, y (iii) el hecho a probar, hecho desconocido o hecho por conocer. Gonzáles Lagier, sostiene que el proceso inferencial cuenta con dos etapas: “(...) una primera fase consistente en el establecimiento de los ‘hechos probatorios’ (esto es, de las premisas del razonamiento) y una segunda fase consistente en la obtención de una conclusión acerca de los ‘hechos a probar’ partiendo de los ‘hechos probatorios’” (2014, p. 35).

La jurisprudencia también se adscribe a esta conceptualización. El Tribunal Constitucional, en la sentencia del Exp. N° 0078-2008-PHC/TC, ha señalado que este proceso inferencial se conforma de la siguiente manera:

26. (...) En ese sentido, lo mínimo que debe observarse en la sentencia y que debe estar claramente explicitado o delimitado son los siguientes elementos: **el hecho base o hecho indiciario, que debe estar plenamente probado (indicio); el hecho consecuencia o hecho indiciado**, lo que se trata de probar (...), y entre ellos, **el enlace o razonamiento deductivo**. Este último, en tanto que conexión lógica entre los dos primeros debe ser directo y preciso, pero además debe responder o sujetarse plenamente a las reglas de la lógica, a las máximas de la experiencia o a los conocimientos científicos. (STC N.° 0078-2008-PHC/TC) (Énfasis propio).

Por su parte, la Corte Suprema de la República también se adhiere a lo indicado por el Tribunal Constitucional. A modo de ejemplo, en la Casación N° 3481-2018-Arequipa, la Sala Civil Permanente ha indicado que

La prueba indiciaria no constituye un tipo de medio probatorio, sino un método para probar hechos que no pueden ser probados vía prueba directa. Dicho de otro modo, **es un método que, a partir de la existencia de ciertos indicios (o hechos base) y un nexo de inferencia (razonamiento deductivo), permite acreditar un hecho (o hipótesis)**, que no es posible demostrar vía prueba directa. Ahora, esta clase de razonamiento probatorio se compone de tres elementos: (i) el hecho base (o hecho indiciario); (ii) el hecho consecuencia (o hecho indiciado); y, (iii) el enlace o razonamiento deductivo (el cual relaciona el hecho base con el hecho consecuencia); y, tiene por finalidad probar un hecho desconocido (o hipótesis) a partir de indicios acreditados y de un razonamiento deductivo (regla de la lógica, conocimiento científico o máxima de la experiencia) que enlace el hecho base con el hecho consecuencia (o hipótesis) (Considerando Cuarto, numeral 8) (Énfasis propio).

Para fines de este informe, cobran especial relevancia los dos primeros elementos. El *hecho indicador* no es un simple hecho, sino que debe ser un hecho probado, el cual adquiere un valor probatorio adicional en virtud de su

vinculación con otro hecho, dentro de un determinado contexto (Parra Quijano, 2020, pp. 43-25).

Zavaleta Rodríguez (2014) realiza una explicación detallada de qué criterios debería cumplir un hecho indicador para ser válido de cara al ejercicio de inferencia probatoria. Según plantea, estos serían cuatro: (i) pertinencia, es decir, que exista una lógica relación, así como jurídica, con el hecho a probar; (ii) fiabilidad, es decir, que el medio probatorio sea auténtico y creíble; (iii) suficiencia, es decir, que exista un número adecuado (suficiente) de hechos indicadores; y (iv) variedad, que no todos provengan de una misma fuente o naturaleza (pp. 359 – 374).

El requisito de la pertinencia es esencial para este trabajo. Para el referido autor, “la pertinencia implica siempre un juicio de relación entre dos hechos: el hecho probatorio y el hecho a probar. Y esa relación debe ser establecida por el juez en función de la relevancia jurídica o la relevancia lógica del hecho probatorio y su respectivo medio de prueba” (2014, p. 359). Por ello, sostiene que su evaluación será necesaria para el análisis de los demás.

Respecto a la fiabilidad, el propio Zavaleta Rodríguez sostiene que un caso en el que se quiebra este requisito es ante la denominada “tergiversación de la prueba”, la cual es “caracterizada porque el juez distorsiona, tergiversa, recorta o adiciona el contenido material de la prueba, haciéndole producir efectos que objetivamente no se establecen de su expresión fáctica” (2014, p. 364). En estos casos, se incurre en un “falso juicio de identidad” (2014, p. 364), que compromete gravemente la validez del razonamiento.

Por otro lado, la regla de inferencia -es decir, el nexos lógico entre el hecho probatorio y el hecho a probar- debe fundamentarse en una regla sólida. Como advierte Carnelutti, un hecho solo se convierte en indicio cuando una regla de experiencia lo vincula con el hecho a probar en una *relación lógica* que permite deducir su existencia o inexistencia (citado en Sahuanay Calsín, 2016, p. 141). Estas máximas deben estar empíricamente fundadas, sustentarse en

regularidades observadas y compartidas, así como establecer un grado de probabilidad causal suficiente (Zavaleta Rodríguez, 2014, pp. 374 – 385).

En definitiva, el razonamiento indiciario exige rigor tanto estructural como sustento empírico. Su validez no se presume: debe construirse y justificarse en la motivación de la sentencia, respetando así el derecho a la prueba y el deber de motivación. Los criterios desarrollados en este apartado servirán de parámetro para evaluar, en el siguiente punto, si la Sala Resolutora justificó adecuadamente la ausencia de buena fe del segundo comprador a partir de la Esquela den Observación.

### **5.3.3. Análisis de la premisa fáctica establecida por la Sala Resolutora**

Corresponde ahora examinar la premisa fáctica establecida por la Sala Resolutora en la sentencia casatoria bajo análisis, con la finalidad de determinar si cumplió con el deber de motivación adecuada, desde la perspectiva de la justificación externa. En concreto, se evaluará si la Sala Resolutora ha proporcionado razones suficientes y racionalmente controlables para tener por acreditada la ausencia de buena fe del segundo comprador.

La Sala Resolutora establece las siguientes premisas fácticas para aplicar la premisa normativa seleccionada:

- (1) La Segunda Compraventa involucra la doble venta de un mismo inmueble.
- (2) La Cooperativa no actuó de buena fe, pues fue quien transfirió el inmueble y debía tener conocimiento de la primera transferencia.
- (3) El señor Ramírez Door no actuó de buena fe, pues no verificó el estado posesorio del inmueble a pesar de encontrarse en la posibilidad razonable de saberlo.

Las dos primeras premisas fácticas no revisten cuestionamiento para fines del presente trabajo. El análisis se centrará en el establecimiento de la tercera premisa de hecho: ¿la Sala cumplió con el deber de justificar el tener por acreditada la ausencia de buena fe por parte del segundo comprador?

Para ello, es importante reproducir la literalidad del análisis de la Sala Resolutora a continuación, el cual se encuentra en el *considerando décimo octavo* de la casación bajo estudio:

En el presente caso no se ha tomado en cuenta que existe en los Registros Públicos una **esquela 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** (Casación N° 5407-2019-Lima, Sala Civil Permanente).

Este argumento puede descomponerse en dos líneas de razonamiento principales, que se analizarán por separado, siguiendo el modelo de Toulmin:

❖ Justificación sobre la posesión

- (1) **PRETENSIÓN:** El segundo comprador no actuó con buena fe al celebrar la Segunda Compraventa.
- (2) **RAZÓN:** El segundo comprador no verificó que el inmueble estaba en posesión de terceros al celebrar la compraventa.
- (3) **GARANTÍA:** (*principio de buena fe diligencia*) Un comprador razonable verifica el estado posesorio del inmueble antes de adquirirlo.

(4) **RESPALDO:** Al poseedor se le presume propietario (art. 912 CC).

❖ Justificación sobre el conocimiento del título

(5) **PRETENSIÓN:** El segundo comprador no actuó con buena fe al celebrar la Segunda Compraventa.

(6) **RAZÓN:** El segundo comprador no verificó la existencia del título de propiedad de los primeros compradores.

(7) **GARANTÍA:** Un comprador diligente verifica la información registral y las inexactitudes que constan en el Registro.

A) *Análisis sobre la justificación de la ausencia de buena fe por no verificación posesoria: ¿razonamiento indiciario válido?*

En principio, aceptar que la buena fe requiere verificar la posesión puede considerarse un estándar de conducta válido y consolidado jurisprudencialmente, conforme lo ha estudiado a detalle Vargas Sequeiros (2020). No obstante, en este caso, la Sala Resolutora afirma que el segundo comprador no verificó la posición sin evidencia directa ni un conjunto de indicios que lo respalden. Por el contrario, la Sala lo afirma basándose únicamente en la existencia de la Esquela de Observación.

De esa manera, el problema reside en la *razón* que sustenta la pretensión de la Sala Resolutora. La afirmación *el segundo comprador no verificó que el inmueble estaba en posesión de terceros al celebrar la compraventa* es, según muestran los datos del caso, el resultado de una inferencia probatoria. El análisis de esta inferencia es la siguiente:

1) **HECHO INDICADO O PROBADO (PRETENSIÓN):** El segundo comprador no verificó que el inmueble estaba en posesión de terceros al celebrar la compraventa.

- 2) **HECHO INDICADOR O PROBATORIO (RAZONES):** La esquila de observación obrante en RRPP publicitaba que el inmueble estaba en posesión de los primeros compradores.
  
- 3) **REGLA DE INFERENCIA (GARANTÍA):** Un comprador diligente verifica la información registral y las inexactitudes que constan en el Registro.

Como se ha establecido en los apartados previos, según la doctrina y la jurisprudencia, el hecho indicador debe de contar con el respaldo suficiente para que, el ejercicio inferencial realizado en función de él se considere como correctamente justificado. Se exige que el hecho indicador esté plenamente probado y sea idóneo para soportar el salto inferencial, principalmente, cuando este es único (Sahuanay Calsín, 2016).

Si ello no sucede, no solo se estaría frente a una vulneración al derecho de valoración racional de la prueba, sino que también se infringiría la motivación exigida; particularmente, en este caso, la justificación externa de la premisa de hecho.

Considerando ello, en el análisis inferencial de la Sala Resolutora se identifican varios problemas. La Sala Resolutora utiliza como único hecho indicador para el hecho probado de no verificación de posesión el hecho que la Esquila de Observación permitía informar sobre el estado posesorio del Inmueble. A pesar de no indicarlo expresamente, de la sola lectura del *considerando décimo octavo*, se evidencia que toda su inferencia se basa en este único hecho.

Inclusive, en los considerandos previos ya había establecido este parámetro de análisis. En efecto, en el *considerando sexto*, al evaluar el cumplimiento del deber de motivación y valoración probatoria de la Sala Superior, la Sala Resolutora señaló que el análisis de la buena de los demandados debía realizarse *en función de* la Esquila de Observación:

La Sala no (...) 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 mostró una conducta diligente**). (Casación N° 5407-2019-Lima, Sala Civil Permanente) (Énfasis agregado).

¿Cuál es el problema con este hecho indicador? Pues que este no es un hecho debidamente acreditado en el proceso. Por el contrario, de la revisión de la Esquela de Observación, esta solo acredita que los demandantes intentaron inscribir su título ante el Registro sin éxito. La Esquela de Observación no contiene información alguna sobre la posesión efectiva de los primeros compradores, ni refiere a acto posesorio alguno. Por tanto, no puede operar como hecho indicador en los términos exigidos por la teoría de la prueba indiciaria.

Adicionalmente, la Sala Resolutora no ha explicado cómo la Esquela de Observación podría razonablemente informar al segundo comprador sobre la situación posesoria del inmueble al momento de adquirir el inmueble. Sobre todo, considerando que la Esquela de Observación data del año 2005, mientras que la Segunda Compraventa, del 2007.

De esa manera, en términos doctrinarios, los defectos serían los siguientes. En primer lugar, hay un problema de impertinencia, puesto que la Esquela de Observación, como medio de prueba del hecho indicador, en realidad no contiene información alguna sobre actos posesorios de los demandantes. En segundo lugar, podría incluso entenderse que hay problemas en su fiabilidad, puesto que pareciese que hay una tergiversación en el contenido del documento. Esto se complementa con que el hecho indicador se basa en un solo documento, sin respaldo adicional, con lo cual deviene en insuficiente para acreditarlo.

*B) Análisis sobre la justificación de la ausencia de buena fe por no revisión de información registral*

En este razonamiento, el defecto se encuentra en la razón también, en la cual se afirma que el segundo comprador no verificó la existencia del título de los primeros compradores.

- (1) **PREMISA:** El segundo comprador no verificó la existencia del título de propiedad de los primeros compradores
- (2) **RAZÓN:** La Esquela de Observación, que informaba sobre el título de los demandantes, obraba en Registros Públicos
- (3) **GARANTÍA:** Un comprador diligente verifica la información registral y las inexactitudes que constan en el Registro.

Aquí el problema radica en que la Esquela de Observación no es información publicitada ni en los asientos registrales de la partida del inmueble, ni en sus títulos archivados. Como la observación realizada por el registrador nunca se subsanó, el título de inscripción fue tachado por la caducidad de su asiento de presentación. Además, ni la emisión de la observación ni la tacha del título fueron apelados por los demandantes. De esa manera, la partida registral del inmueble no publicitaba la existencia de esta esquela de observación, ni mucho menos la existencia de su título.

Como bien señala González Lagier, una inferencia probatoria solo es racional cuando se apoya en reglas lógicas compartidas y factibles (2010, p. 19). Por ello, señalar que un comprador diligente hubiese verificado la existencia de este documento es una máxima de la experiencia inconsistente con el sistema de publicidad registral, y con los usos y costumbres para las transacciones inmobiliarias. Si aceptáramos dicha teoría, podríamos llegar al absurdo de exigir que el comprador revise absolutamente todas las solicitudes de inscripción referidas a un predio que no tuvieron éxito, generando una carga irrazonable para el comprador.

En consecuencia, se evidencia que las dos líneas de razonamiento utilizadas por la Sala Resolutora para establecer la premisa fáctica adolecen de serios defectos de justificación externa. La Sala ha utilizado un hecho no probado como

hecho indicador, así como una regla de inferencia cuestionable. Por tanto, la premisa fáctica que sostiene la ausencia de buena fe del segundo comprador no ha cumplido con la debida motivación exigida.

#### **5.3.4. Conclusiones del problema secundario 3: La Sala Resolutora no cumplió con justificar externamente la premisa fáctica establecida en el caso**

El análisis efectuado permite concluir que la Sala Civil Permanente no justificó adecuadamente la premisa fáctica relativa a la ausencia de buena fe del segundo comprador. Tal como se ha desarrollado en los apartados doctrinarios previos, la justificación de esta premisa exige que los hechos tenidos por ciertos sean resultado de una valoración racional y estén debidamente motivados. En este caso, el razonamiento probatorio seguido por la Sala presenta serias deficiencias estructurales. La Esquela de Observación fue empleada como hecho indicador único para inferir tanto la falta de verificación posesoria como el conocimiento del título de los primeros compradores, sin que dicho documento reuniera las condiciones mínimas de pertinencia, fiabilidad, suficiencia ni variedad. Además, se incurrió en una tergiversación de su contenido, atribuyéndole un valor probatorio que no se desprende objetivamente de su expresión fáctica.

A ello se suma que la regla de inferencia utilizada por la Sala —según la cual un comprador diligente habría podido advertir dicha esquela— resulta también infundada. Esta no se sustenta en una máxima de experiencia razonable, ni es compartida en la práctica jurídica ni inmobiliaria, pues desconoce el principio de publicidad registral y carga al comprador con exigencias probatorias irrazonables.

En suma, la motivación ofrecida por la Sala no cumple con los criterios de racionalidad exigibles para la justificación de dicha premisa de hecho. Al carecer de un respaldo empírico sólido y de un razonamiento verificable, no puede considerarse debidamente justificada desde una perspectiva externa.

## VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

El análisis realizado en este informe permite concluir que la sentencia emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia en la Casación N.º 5407-2019-Lima, ha vulnerado la garantía judicial de la debida motivación, particularmente, en su manifestación de justificación externa. Esta infracción no solo se presenta en el plano normativo, al adoptarse una premisa incompatible con el sistema jurídico vigente, sino también en el plano fáctico, mediante un razonamiento probatorio que no satisface los parámetros mínimos de racionalidad y consistencia exigibles.

En el desarrollo del **primer problema secundario**, se ha demostrado que el caso resuelto por la Sala Resolutora configura, sin lugar a duda, un caso difícil. Esto se justifica tanto por la complejidad de los aspectos sustantivos discutidos -como la noción de fin ilícito en supuestos de doble venta inmobiliaria- como por el hecho de que la propia Sala Suprema decidió actuar en sede de instancia, luego de declarar que la sentencia de vista adolecía de defectos de nulidad. Dicha circunstancia elevaba considerablemente el estándar de motivación exigible, haciendo imprescindible que se justificaran externamente las premisas de hecho y de derecho en las que se sustenta la decisión final.

Luego, el análisis sobre la justificación de la premisa normativa realizado al abordar el **segundo problema secundario** evidenció que la Sala Resolutora no cumplió con justificar externamente la premisa normativa. La interpretación que realiza del artículo 219º del Código Civil, según la cual la doble venta sin buena fe constituye, per se, un supuesto de fin ilícito, resulta jurídicamente inconsistente, en tanto contradice abiertamente otras disposiciones normativas como los artículos 1135º y 1537º del mismo código. Estas normas ofrecen un tratamiento específico a la compraventa de bien ajeno y a los conflictos derivados de la doble venta, sin acudir a la nulidad como solución. Además de la opción interpretativa adoptada, también resulta particularmente problemático que la Corte no haya explicado por qué escoge dicha interpretación ni cómo esta se articula con el sistema jurídico en su conjunto.

Finalmente, al desarrollar el **tercer problema secundario**, se concluyó que la Sala tampoco cumplió con justificar adecuadamente la premisa fáctica relativa a la supuesta ausencia de buena fe del segundo comprador. La valoración probatoria realizada adolece de defectos graves: se apoyó exclusivamente en un documento -la Esquela de Observación- que ni acreditaba la posesión de los demandantes, ni fue publicitada al momento de la Segunda Compraventa. Se trató, en rigor, de un hecho no probado que fue utilizado como base para una inferencia débil, sin respaldo empírico ni lógica jurídica clara. Así, la premisa fáctica fue construida sobre un razonamiento especulativo, antes que sobre un análisis probatorio debidamente motivado.

Por tanto, respondiendo al **problema principal**, se concluye que la Sala Civil Permanente no cumplió con el estándar reforzado de motivación exigible al actuar como instancia en un caso complejo. Esta deficiencia compromete la legitimidad de la decisión adoptada y vulnera garantías esenciales del proceso.

Esta doble omisión -la falta de justificación de la premisa normativa y el deficiente establecimiento de los hechos- no puede considerarse un defecto menor o meramente formal. La garantía de debida motivación, en su manifestación de justificación externa, no solo cumple una función de transparencia o de respeto procesal, sino que se encuentra directamente vinculada con dos derechos fundamentales de los justiciables: el derecho a obtener una decisión conforme a Derecho y el derecho a la prueba, en su expresión de valoración racional.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Arrarte Arisnabarreta, A. M. (2015). Sobre el deber de motivación de las resoluciones judiciales en el ordenamiento procesal civil peruano. *Revistas ICDP*, 30(30). <https://doi.org/10.32853/01232479.v30.n30.2004.139>

Atienza, M. (2006). Neil MacCormick: una teoría integradora de la argumentación jurídica. ATIENZA, Manuel. *As Razões do Direito: Teorias da Argumentação Jurídica*. São Paulo: Landy.

Avendaño Valdez, J., y Avendaño Arana, F. (2017). *Derechos reales*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

- Benfeld, J. (2015). Una aproximación a la disertación “De casibus perplexis” de GW Leibniz como estrategia de solución al problema contemporáneo de los llamados “casos difíciles”. *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, (37), 401-427. <http://dx.doi.org/10.4067/S0716-54552015000100015>
- Caso *Huarca Vara*, Expediente N.º 04729-2007-PHC/TC, Tribunal Constitucional (27 de noviembre de 2007).
- Caso *Giuliana Llamoja*, Expediente N.º 0728-2008-PHC/TC, Tribunal Constitucional (13 de octubre de 2008).
- Casación N.º 470-2016-*Huaura*, Sala Civil Transitoria, Corte Suprema de Justicia de la República (5 de octubre de 2016).
- Casación N.º 474-2015-Lima, Sala Civil Permanente, Corte Suprema de Justicia de la República (27 de setiembre de 2017).
- Casación N.º 5843-2017-Lima, Sala Civil Transitoria, Corte Suprema de Justicia de la República (4 de setiembre de 2019).
- Casación N.º 3481-2018-Arequipa, Sala Civil Permanente, Corte Suprema de Justicia de la República (13 de abril de 2023).
- Casación N.º 5407-2019-Lima, Sala Civil Permanente, Corte Suprema de Justicia de la República (8 de junio de 2023).
- Castillo Freyre, M., & Osterling Parodi, F. (2001). *Tratado de las obligaciones* (Tomo I). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Comisión Revisora del Código Civil. (1991, 11 de febrero). *Exposición de motivos del Código Civil: El bien materia de la venta (arts. 1532 a 1542)*. *Diario Oficial El Peruano*.
- De la Puente y Lavallo, M. (2001). El contrato en general. *Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*.
- Espinoza Espinoza, J. (2008). *Acto jurídico negocial. Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial*. Gaceta Jurídica.
- Ezquiaga Ganuzas, F. J. (2017). *La argumentación e interpretación: La motivación de las decisiones judiciales* (1.ª reimpr.). Editora y Librería Jurídica Grijley.
- Fernández Cruz, G. (1987). La Buena fe en la Concurrencia sobre Bienes Inmuebles. *Derecho PUCP*, (41), 159-226. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.198701.006>

- Ferrer Beltrán, J. (2011). Apuntes sobre el concepto de motivación de las decisiones judiciales. *Isonomía. Revista de Teoría y Filosofía del Derecho*, 34, 87–107. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=363635640005>
- Ferrer Beltrán, J. (2022). Manual de Razonamiento Probatorio. Suprema Corte de Justicia de la Nación. México. [https://www.scjn.gob.mx/derechos-humanos/sites/default/files/Publicaciones/archivos/2024-02/Manual%20de%20razonamiento%20probatorio\\_0.pdf](https://www.scjn.gob.mx/derechos-humanos/sites/default/files/Publicaciones/archivos/2024-02/Manual%20de%20razonamiento%20probatorio_0.pdf)
- Gascón Abellán, M., & García Figueroa, A. J. (2003). *La argumentación en el Derecho: Algunas cuestiones fundamentales* (1.ª ed.). Madrid: Palestra Editores.
- Gatti, F. (2021). La interpretación jurídica como adscripción de significado más allá de las teorías cognoscitivas. *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario*, 25(II), 79–104. <https://www.fder.unr.edu.ar/wp-content/uploads/2024/11/Revista-de-la-Facultad-de-Derecho-de-la-UNR-2021-25-II.pdf>
- Galarza Castro, C. X., y Córdova Vinuesa, P. (2021). *El modelo de MacCormick como esquema de motivación para la aplicación de los estándares de la CIDH en la fijación de la prisión preventiva*. *Ciencia UNEMI*, 14(37), 1–14. <https://doi.org/10.29076/issn.2528-7737vol14iss37.2021pp1-14p>
- González Lagier, D. (2014). *Apuntes sobre prueba y argumentación jurídica*. Repositorio Institucional RUA. <http://hdl.handle.net/10045/37145>
- Higa Silva, C. (2022). *Motivación, prueba y decisión judicial*. Santiago de Chile, Chile: Ediciones Olejnik.
- Lama More, H. E., Arata Solís, R. M., Ravina, R., Mendoza del Maestro, G., del Risco Sotil, L. F., & Arribas Irazola, G. J. (2023). Mesa Redonda: La transferencia de inmueble en el Perú, los artículos 1135 y 2014 del Código Civil sobre la adquisición a través del non domino. *THEMIS Revista De Derecho*, (83), 319-333. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.018>
- Ledesma Narváez, M. L. (2008). *Comentarios al Código procesal civil: análisis artículo por artículo* (Tomo I; 1.ª ed.). Gaceta Jurídica.
- Lamadrid Ibáñez, H. (2009). *Razonamiento judicial: motivación de resoluciones y control de logicidad, materiales para el análisis – jurisprudencia y comentarios*. Marsol.
- León Barandiarán, J. (1997). *Acto jurídico: disposiciones generales, vicios de la voluntad, simulación, fraude, modalidades, forma, nulidad, confirmación*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Morales Hervias, R. (2010). *Las patologías y los remedios del contrato*. Tesis de doctorado, Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/4682>

- Moreyra García Sayán, F. (2005). *El acto jurídico según el Código Civil peruano* (1.ª ed.). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Navarrete Pérez, J. (2019). La transferencia de la propiedad de un bien ajeno pero inscrito a favor del “transferente” en los Registros Públicos. *Actualidad Civil*, 60, pp. 19-29. <https://prcp.com.pe/wp-content/uploads/2019/07/2019.-La-transferencia-de-la-propiedad-de-un-bien-ajeno.pdf>
- Parra Quijano, J. (2020). *Algunos apuntes de la prueba indiciaria* (Doctoral dissertation, Tesis Doctoral. Universidad Externado de Colombia).
- Pasco Arauco, A. (2016). ¿Es posible invocar la norma de concurrencia de acreedores para solucionar un caso de mejor derecho de propiedad? La Corte Suprema se equivoca. *Advocatus*, (033), 93-115.
- Perú. (1993). *Constitución Política del Perú*. Diario Oficial El Peruano.
- Perú. (1984). *Código Civil, Decreto Legislativo N° 295*. Diario Oficial El Peruano.
- Perú. (1992). *Código Procesal Civil, Decreto Legislativo N° 768*. Diario Oficial El Peruano.
- Perú. (1991). *Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, Decreto Supremo N° 017-93-JUS*. Diario Oficial El Peruano.
- Rubio Correa, M. (1995). *Nulidad y Anulabilidad. La invalidez del acto jurídico* (Vol. 9). Fondo Editorial PUCP. <https://doi.org/10.18800/9786123175238>
- Sahuanay Calsín, O. C. (2016). *Inferencia y debida motivación en la prueba indiciaria: ¿Se puede controlar racionalmente el uso de las máximas de la experiencia en la argumentación judicial?* *Revista Oficial del Poder Judicial*, 8(10), 483–505. <https://doi.org/10.35292/ropj.v8i10.248>
- Salinas Solís, G., & Malaver Silva, C. (2009). *La decisión judicial, la justificación externa y los casos difíciles*. Editora Jurídica Grijley.
- Taboada Córdova, L. (1988). Causales de nulidad del acto jurídico. *THEMIS Revista De Derecho*, (11), 71-76. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10746>
- Taruffo, M. (2002). *La prueba de los hechos*.
- Taruffo, M. (2008). *La prueba*. Marcial Pons.
- Vargas Sequeiros, L. D. (2020). *La buena fe en el Sistema de Transferencia Inmobiliario: un análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema* [Tesis de licenciatura,

Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP.  
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/17503>

Vargas Sequeiros, L. D. (2022). La aplicación del principio de oponibilidad para la solución de casos de doble venta inmobiliaria: Un análisis jurisprudencial. *THEMIS Revista De Derecho*, (81), 169-185.  
<https://doi.org/10.18800/themis.202201.005>

Villota Cerna, M. A. (2022). La compraventa sobre el bien ajeno en el Perú y sus fuentes: ¿validez o ineficacia? *IUS ET VERITAS*, (65), 191-214.  
<https://doi.org/10.18800/iusetveritas.202202.013>

Zavaleta Rodríguez, R. E. (2014). *La motivación de las resoluciones judiciales: como argumentación jurídica* (Colección Derecho & Tribunales, n.º 6). Editora Jurídica Grijley.



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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE  
SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Vocal Supremo: DE LA BARRA BARRERA JOSE FELIPE /Servicio Digital - Poder Judicial del Perú  
Fecha: 8/08/2023 19:56:06, Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE  
SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Vocal Supremo: DELGADO AYBAR YENNY MARGOT /Servicio Digital - Poder Judicial del Perú  
Fecha: 11/08/2023 13:13:58, Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE  
SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Vocal Supremo: LLAP UNCHON DE LORA Lilly Del Rosario FAU 20159981216 soft  
Fecha: 10/08/2023 10:25:44, Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE  
SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Vocal Supremo: TOVAR BUENDIA HILDA MARTINA ROSARIO /Servicio Digital - Poder Judicial del Perú  
Fecha: 9/08/2023 07:42:23, Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE  
SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Secretario De Sala - Suprema: ARAUCO BENAVENTE CARMEN GECILIA /Servicio Digital - Poder Judicial del Perú  
Fecha: 23/08/2023 08:29:01, Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

**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 la 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 incurrido 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 consideración<sup>1</sup>.

**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

---

<sup>1</sup> 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 aquéllas 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, razonada<sup>2</sup> 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

---

<sup>2</sup> 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)<sup>3</sup>.

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 partes<sup>4</sup>.

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

---

<sup>3</sup> Casación Nro. 128-2008-Apurímac.

<sup>4</sup> 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 prueba<sup>5</sup>.

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 sentencia<sup>6</sup>. 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,

---

<sup>5</sup> Casación Nro. 2408-2010-Lima.

<sup>6</sup> 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”<sup>7</sup>.*

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”<sup>8</sup>.*

---

<sup>7</sup> VIDAL RAMIREZ, Fernando. “El acto Jurídico”. Gaceta Jurídica. Novena Edición 2013, p 531

<sup>8</sup> 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”*<sup>9</sup>.

**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.

---

<sup>9</sup> 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”<sup>10</sup>.*

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”<sup>11</sup>.*

---

<sup>10</sup> TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *Ibíd.*, p. 118.

<sup>11</sup> 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 [...]”<sup>12</sup>. 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”<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> TABOADA CÓRDOVA, Lizardo, *Ibidem.*, p. 117.

<sup>13</sup> 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”<sup>14</sup>.*

**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

---

<sup>14</sup> 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**

inscritos, 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 asentados 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**<sup>15</sup>, 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*

---

<sup>15</sup> 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**<sup>16</sup>, 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 [...]”.*

---

<sup>16</sup> 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 magesí 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.