

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

La motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, pues ello implicaría considerar que no importa la decisión en sí misma, ni lo racional o arbitraria que ésta pueda ser, sino solo el proceso mental que llevó al juez a emitir el fallo.

Lima, nueve de mayo de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número mil quinientos ochenta y nueve - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandado **Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga**, contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de noviembre de dos mil quince (página ochocientos setenta y uno), que confirma la sentencia de primera instancia, que declara fundada la demanda.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA

Mediante escrito de fecha diez de marzo de dos mil once (página cuarenta y cuatro) Carla del Rosario Eda Espejo interpone demanda, a efectos que se declare la nulidad: **1.-** De la compraventa de fecha tres de agosto de dos mil nueve celebrada por Zenobio Murillo Lavado a favor de Humberto Teodomiro Santillán Otiniano, respecto del inmueble ubicado en el lote 42, de la manzana F, Urbanización El Parral, distrito de Comas – Lima. **2.-** De la compraventa de fecha trece de octubre de dos mil diez, celebrada por

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N°1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

Humberto Teodomiro Santillán Otiniano a favor de Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga, respecto del inmueble ubicado en el lote 42, de la manzana F, Urbanización El Parral, distrito de Comas – Lima. Solicita, además, se disponga la cancelación de los asientos registrales, en la que se anotan las compraventas materia de nulidad.

La demanda, se sustenta en las causales de fin ilícito y objeto jurídicamente imposible.

Señala que el demandado Zenobio Murillo Lavado, en su condición de propietario del inmueble, vendió a favor de Ruben Levi Murillo Meza (esposo de la demandante e hijo del vendedor), los aires del segundo piso del inmueble materia de litigio, con fecha veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y siete, siendo que desde esa fecha, comenzaron a construir los aires del tercer, cuarto y quinto piso, pagando los arbitrios y tributos correspondientes. Luego, el veintitrés de febrero de dos mil siete, volvieron a celebrar con el demandado Zenobio Murillo Lavado, una minuta de compraventa (legalizada), en el cual éste transfería en venta a la recurrente y a su esposo el cincuenta por ciento sobre la totalidad de su inmueble (el tercer, cuarto piso, y el cincuenta por ciento de la azotea del quinto piso).

Indica que luego de mantener problemas con el citado demandado, con fecha veinte de mayo de dos mil diez, le solicita vía carta notarial la formalización de la escritura pública de la compraventa efectuada. Sin embargo, éste había celebrado con fecha veintidós de julio de dos mil nueve la transferencia del inmueble a favor del demandado Humberto Teodomiro Santillán Otiniano, considerándose solo como predio (un piso) por la suma de \$ 30,000 (treinta mil dólares americanos. El demandado Humberto Teodomiro Santillán Otiniano nunca comunicó dicha compraventa. Luego,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

con fecha cuatro de agosto de dos mil diez, el nuevo comprador se colude con el demandado Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga, quien adquiere el inmueble, señalando que la transferencia se hace sobre la totalidad, vendiendo el tercer y cuarto piso, por la suma de \$10,000 (diez mil dólares americanos cada uno, dejando constancia que el vendedor no se obliga a la entrega de recibos cancelados por servicio de agua y energía eléctrica del último periodo y el comprobante de pago cancelado del impuesto predial, todo ello con el objeto de protección legal de publicidad y oponibilidad que otorgan los registros públicos.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante escrito obrante a fojas ochenta y seis, **Zenobio Murillo Lavado** contesta la demanda, señalando que es falso que haya expresado su voluntad para celebrar un acto jurídico destinado a transferir la propiedad del inmueble. Refiere que el acto jurídico celebrado con Humberto Teodomiro Santillán Otiniano fue realizado con buena fe, actuando como propietario, teniendo su derecho inscrito. Agrega que, si bien en ocasiones suscribió documentos a favor de su hijo, ello fue con la finalidad de tramitar el servicio de energía eléctrica, telefonía y otros, con los que quizás pretenda un provecho indebido.

Por escrito de fojas ciento veinticuatro, **Humberto Teodomiro Santillán Otiniano**, contesta la demanda indicando que no tiene ningún vínculo familiar con la demandante ni con el codemandado Zenobio Murillo Lavado, por lo que es ajeno al debate y no le consta lo que se señala en la demanda. Que es cierto que adquirió el inmueble materia de litigio, pero lo vendió porque las personas que ocupaban el predio no lo desocupaban.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N°1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

Por escrito de fojas ciento doce, **Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga**, contesta la demanda indicando que desconoce los argumentos de la demanda, que solo conoce a Humberto Teodomiro Santillán Otiniano, quien fue quien le vendió el inmueble materia de litigio, tomando conocimiento de la venta a través de un aviso aparecido en el diario El Comercio. Luego de adquirirlo, y tomando conocimiento que el mismo venía siendo ocupado por terceros, inició un proceso de reivindicación contra los ocupantes.

3. FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante resolución número dieciséis de fojas cuatrocientos setenta y tres, se fijaron como puntos controvertidos, los siguientes:

- Determinar si la compraventa del inmueble materia de litigio, celebrada por Zenobio Murillo Lavado a favor de Humberto Teodomiro Santillán Otiniano, contenido en la escritura pública de fecha tres de agosto de dos mil nueve, y la compraventa del inmueble que le corresponde a Humberto Teodomiro Santillán Otiniano a favor de Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga de fecha trece de octubre de dos mil diez, adolecen de las causales de fin ilícito y objeto jurídicamente imposible.
- Determinar si existe colusión entre los demandados y si estos tenían pleno conocimiento que la recurrente y esposos vivían en el inmueble materia de litis.
- Determinar si la fecha de suscripción del acto jurídico celebrado por la demandante y esposo fue realizado con fecha anterior a los actos jurídicos suscritos por los demandados.
- Determinar si está acreditado que la recurrente y esposos son acreedores propietarios por tener a su favor el contrato de compraventa del 50% de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

derecho y acciones en aplicación del artículo VI del Título Preliminar del Código Civil.

- Determinar si los demandados podían o no transferir el 50% de derechos y acciones de la propiedad que le corresponde a la recurrente, pues tenían pleno conocimiento que no les pertenecía y no podrían invocar el principio de buena fe registral.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce (página setecientos veinticuatro), declaró fundada la demanda, bajo el fundamento que el vendedor Zenobio Murillo Lavado, no tenía la condición de propietario sobre la totalidad del inmueble, al haber celebrado la venta a favor de la demandante con fecha veintitrés de febrero de dos mil siete, habiéndose legalizando las firmas con fecha treinta de marzo del mismo año. Señala que la transferencia entre los demandados fue con el propósito de perjudicar a la demandante, toda vez que se llevó a cabo a sabiendas que esta era poseedora del inmueble y quien asumía los pagos de tributo ante la Municipalidad de Comas. Indica que los demandados compradores, debieron indagar sobre los poseedores del bien y bajo qué título ejercen derecho, revisando y examinando los antecedentes registrales (títulos archivados), dado que de esta forma hubiesen advertido, sin margen de duda, sobre los hechos anómalos (fecha de declaratoria de fabrica), todo lo cual revela que su adquisición no se encuentra protegida por la buena fe registral.

5. APELACIÓN

Por escrito de fecha veinte de enero de dos mil quince (página setecientos cuarenta), Zenobio Murillo Lavado fundamenta su recurso de apelación,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N°1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

señalando: (a) Que la venta realizada a su hijo Rubén Levi Murillo Meza y su esposa, es simulada, prueba de ello es que no han acreditado con documento cierto la entrega del dinero de la supuesta venta. (b). Refiere que se debe respetar la venta que realizó a Humberto Teodomiro Santillán Otiniano ya que se hizo con todas las formalidades de ley. (c) Indica que la Juez sin tener ningún medio probatorio que lo avale ha declarado fundada la demanda y no ha tomado en cuenta que esta tiene por fin causarle perjuicio abusando del ejercicio de un derecho derivado de un documento fraudulento.

Por escrito de fecha veinte de enero de dos mil quince (página setecientos cincuenta), Humberto Teodomiro Santillán Otiniano fundamenta su recurso de apelación, señalando: (a) Que adquirió el bien cumpliendo todas y cada una de las formalidades establecidas en el Código Civil. (b) Refiere que la demandante ha indicado que ha tenido contubernio con Zenobio Murillo Lavado, sin embargo no ha demostrado con ninguna prueba su dicho. Asimismo, la Juez no ha desvirtuado que adquirió el bien bajo el principio de la buena fe

Por escrito de fecha veintiuno de enero de dos mil quince (página setecientos ochenta y cuatro), el apoderado de Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga fundamenta su recurso de apelación, señalando: (a) Que la Juez no ha argumentado debidamente las cuestiones puestas a debate detallados en el fundamento segundo de la sentencia apelada, así como tampoco se ha pronunciado sobre el segundo punto controvertido. (b) Indica que la Juez debió tomar en cuenta que su apoderado adquirió la propiedad amparado por el principio de fe pública registral, siendo que la demandante no ha aportado ninguna prueba que vulnere la buena fe de su poderdante.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

(c) refiere que corresponde aplicar el principio de legalidad, de publicidad y de legitimación.

6. SENTENCIA DE VISTA

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha dieciocho de noviembre de dos mil quince (página ochocientos setenta y uno), confirmó la sentencia de primera instancia, al concluir que las adquisiciones efectuadas por los codemandados Humberto Teodomiro Santillán Otiniano y Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranca, no se encuentran en rigor bajo el marco normativo que regula el Código Civil; ello debido a que si bien el primero de los nombrados adquirió el bien cuando este se encontraba inscrito a nombre de su inmediato transferente Zenobio Murillo Lavado, este acto sólo publicitaba el derecho que se ejercía sobre un lote de terreno, cuando en la realidad existían edificaciones, las cuales han sido independizadas con posterioridad a la transferencia precitada. Y en cuanto al segundo de los codemandados, este reconoce expresamente que el bien se encuentra bajo la posesión de la parte demandante, cuya circunstancia incluso ha motivado que recurra al órgano jurisdiccional interponiendo pretensión reivindicatoria, lo que revela que no actuó de buena fe.

III. RECURSO DE CASACION

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha cuatro de enero de dos mil diecisiete ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga, por infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

Estado, al haber sido expuesta la referida infracción con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ella en la decisión impugnada.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Constituyen fundamentos del recurso de casación interpuesto, la correcta fundamentación de las resoluciones judiciales; siendo en este caso que el recurrente alega la falta de debida motivación de la sentencia de vista.

Segundo.- El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos¹. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión², en general se considera que abarcan los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; y, (vi) Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

¹ Carocca Pérez, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.

² Por ejemplo, para Bernardis, por su parte, considera, siguiendo la jurisprudencia norteamericana, que ese "máximo de mínimos" estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (notice and hearing). Bernardis, Luis Marcelo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

En ese orden de cosas, en el presente proceso se ha respetado de manera escrupulosa los derechos antes señalados y no son ellos, además, los que han sido cuestionados en el recurso de casación, por lo que puede afirmarse que no se han vulnerado las normas del debido proceso.

Tercero.- Respecto a defectos en la motivación de la sentencia debe señalarse lo que sigue:

1. La obligación de fundamentar las sentencias propias del derecho moderno se ha elevado a categoría de deber constitucional. En el Perú el artículo 139, inciso 5, de la Constitución del Estado señala que: “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*”. Igualmente el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial prescribe: “*Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustenta...*”.

2. Que se haya constitucionalizado el deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública. Además, siendo la motivación un instrumento comunicativo cumple funciones tanto endoprocesales como extraprocesales.

3. En el primer caso (función endoprocesal) la motivación permite a las partes controlar el significado de la decisión. Pero además permite al juez que elabora la sentencia percatarse de sus yerros y precisar conceptos, esto

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

es, facilita la crítica interna y el control posterior de las instancias revisoras³. En el segundo supuesto (función extraprocesal) se posibilita el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma⁴. Por lo tanto, los destinatarios de la decisión no son solo las partes, sino lo es también la sociedad, en tanto el poder jurisdiccional debe rendir cuenta a la fuente del que deriva su investidura⁵.

4. De otro lado, es ya común mencionar que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, pues ello implicaría considerar que no importa la decisión en sí misma, ni lo racional o arbitraria que ésta pueda ser, sino solo el proceso mental que llevó al juez a emitir el fallo. Por el contrario, la motivación como mecanismo democrático de control de los jueces y de control de la justicia de las decisiones exige que exista una justificación racional de lo que se decide, dado que al hacerlo no solo se justifica la decisión sino se justifica el mismo juez, ante las partes, primero, y ante la sociedad después, y se logra el control de la resolución judicial⁶.

5. Tal justificación racional es interna y externa. La primera consiste en verificar que: *“el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente - deductivamente- válido”* sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o

³ Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 157-158. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, pp. 189-190.

⁴ Igartua Salaverría, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.

⁵ La motivación de la sentencia civil. Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación. México 2006, pp. 309-310.

⁶ Igartua Salaverría, Juan. Ob. cit., pp. 19 a 22.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

solidez de las premisas⁷, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera⁸.

6. En esa perspectiva, la justificación externa exige⁹: (i) que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; (ii) que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y (iii) que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

7. Teniendo en cuenta los conceptos antes señalados, la motivación puede presentar diversas patologías que en estricto son la motivación omitida, la motivación insuficiente y la motivación contradictoria¹⁰. En esa perspectiva:

7.1. En cuanto a la motivación omitida: (a) Habrá omisión formal de la motivación cuando no hay rastro de la motivación misma. (b) Habrá omisión sustancial de la motivación cuando exista: (i) motivación parcial que vulnera el requisito de completitud; (ii) motivación implícita cuando no se enuncian las razones de la decisión y ésta se hace inferir de otra decisión del juez; y (iii) motivación *per relationem* cuando no se elabora una justificación autónoma sino se remite a razones contenidas en otra sentencia.

⁷ Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

⁸ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.

⁹ Igartua Salaverría, Juan. Ob. cit., p. 26.

¹⁰ En términos del Tribunal Constitucional: *motivación aparente* cuando en una determinada resolución judicial parece que se justifica la decisión pero su contenido no explica las razones del fallo; *motivación insuficiente* cuando no hay un mínimo de motivación exigible y *motivación incongruente* cuando se dejan incontestadas las pretensiones o se desvía la decisión del marco del debate judicial. Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente número 00037-2012-PA/TC. Sobre las patologías de la motivación ver: Igartua Salaverría, Juan. Ob. cit., pp. 27 a 33.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N°1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

7.2. Habrá motivación insuficiente, entre otros supuestos, cuando no se expresa la justificación a las premisas que no son aceptadas por las partes, no se indican los criterios de inferencia, no se explican los criterios de valoración o no se explica por qué se prefiere una alternativa y no la otra.

7.3. Habrá motivación contradictoria cuando existe incongruencia entre la motivación y el fallo o cuando la motivación misma es contradictoria.

8. Por último, lo que debe motivarse es¹¹: a. La decisión de validez respecto a la disposición aplicable al caso. b. La decisión de interpretación en torno al significado de la disposición que se está aplicando. c. La decisión de evidencia, esto es, a los hechos que se tienen como probados. d. La decisión de subsunción relativa a saber si los hechos probados entran o no en el supuesto de hecho que la norma contempla. e. La decisión de consecuencias¹².

Cuarto.- En esa perspectiva en cuanto a la justificación interna (que consiste en verificar que “el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente - deductivamente- válido” sin que interese la validez de las propias premisas),

¹¹ Igartua Salaverría, Juan. Ob. cit., p.34. En palabras de Michele Taruffo: a. La individuación de la *ratio decidendi*; b. La individuación de la norma. c. La constatación de los hechos; d. La calificación jurídica de los hechos concretos del caso. e. La decisión; f. La racionalidad del razonamiento decisorio. Ver: ob. cit., pp. 210 a 232.

¹² Casación 1900-2014-Loreto. Casación 2163-2014-Lima. Casación 437-2015-Lima. Casación 2159-2013-Lima. Casación 1744-2014-Tacna. Casación 1523-2014-La Libertad. Casación 697-2014-Lima. Casación 2616-2014-Lima. Casación 3789-2014. Casación 3925-2013-Arequipa. Casación 1406-2014-Junín. Casación 2372-2014-Lima.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: (i) Como **premisa normativa** la sentencia ha considerado fundamentalmente lo previsto en los artículos 949 y 2014 del Código Civil. (ii) Como **premisa fáctica** la Sala Superior ha indicado que la demandante, ha ejercido la posesión del inmueble durante años, en virtud de haber celebrado un contrato con el primigenio propietario, y por otro lado que los codemandados Humberto Teodomiro Santillan Otiniano, y Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga conocían de dicha posesión. (iii) Como **conclusión** la sentencia considera que los codemandados compradores del inmueble no actuaron de buena fe y no están asistidos con la protección al tercero que ofrece el artículo 2014 del código civil.

Tal como se advierte la deducción lógico formal de la Sala es compatible con el silogismo que ha establecido, por lo que se puede concluir que su resolución presenta una debida justificación interna.

Quinto.- En lo que concierne a la justificación externa, ésta consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas¹³, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera¹⁴. En esa perspectiva, este Tribunal Supremo estima que la justificación externa realizada por la Sala Superior es adecuada. En efecto, la norma glosada es pertinente para resolver el presente caso, en vista que el mismo se circunscribe a las leyes especiales para su actividad.

Sexto.- Por otra parte, el recurrente, manifiesta que no ha existido pronunciamiento expreso sobre el punto controvertido 2, relacionado a

¹³ Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

¹⁴ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

determinar si existió colusión entre los demandados y si estos tenían pleno conocimiento que la demandante y su esposo vivían en el inmueble materia de litigio. Al respecto se debe señalar que en el punto 4.5. de la sentencia de vista, la Sala Superior al referirse al principio de la buena fe, señala que cuando Humberto Teodomiro Otiniano, adquirió el inmueble de Zenobio Murillo Lavado, este último solo tenía derecho sobre un lote de terreno, sin embargo existían edificaciones. Al respecto se dice que aquel: *“reconoce expresamente que el bien se encuentra bajo la posesión de la parte demandante, cuya circunstancia incluso ha motivado que recurra al órgano jurisdiccional interponiendo pretensión reivindicatoria, todo lo cual revela que en definitiva, no actuó de buena fe”*.

De lo expuesto se verifica que la Sala Superior, si precisó cuáles fueron las razones por las cuales el recurrente no puede ampararse bajo el principio de buena fe. Aunado a ello, este Tribunal Supremo observa lo siguiente:

1. A fojas doce, obra la minuta de compraventa, celebrada en el año dos mil siete, por el demandado Zenobio Murillo Lavado como vendedor con Rubén Levi Murillo Meza (esposo de la demandante) como comprador, en dicho documento, se señala que la venta se realiza respecto del 50% de la totalidad del inmueble materia de litigio, que conforme la primera cláusula adicional comprende la totalidad del tercer y cuarto piso, y el 50% de la azotea del quinto piso. El precio pactado fue por la suma de S/. 48,225.76 (cuarenta y ocho mil doscientos veinticinco y 76/100 nuevos soles).
2. Zenobio Murillo Lavado en su contestación de demanda (fojas ochenta y seis), señala, por un lado, que la compraventa celebrada a favor de Rubén Levi Murillo Meza no tiene validez ni eficacia; pero, por otro, reconoce que es cierto que en innumerables ocasiones ha

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

suscrito documentos a favor de su hijo Rubén Levi Murillo Meza para otro tipo de trámites. Sin embargo, respecto al documento de compraventa a favor de éste último, no ha presentado ni obra documentos que descarte dicho medio probatorio, por tanto que se presume de su nulidad, aunado al hecho que las firmas de las partes intervinientes se encuentran legalizadas por un notario.

3. A fojas ciento veinticuatro, obra la contestación de la demanda de Humberto Teodomiro Santillán Otiniano, quien refiere que tenía conocimiento que existían personas distintas a su vendedor que ocupaban el predio, y fue la razón por lo que decidió vender el predio a Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga.
4. Asimismo el demandado Zenobio Murillo Lavado señala que la venta que realizó a Humberto Teodomiro Santillán Otiniano fue de conocimiento público, pues puso un aviso en el periódico; sin embargo, revisado la copia del aviso obrante a fojas ochenta y cinco, se verifica que lo que el demandado Zenobio Murillo Lavado, ofertó fue un inmueble: *“características dos locales comerciales”* lo que difiere del inmueble materia de litigio.
5. Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga (recurrente), en su contestación de demanda (fojas ciento doce), señala que la compra del inmueble lo realizó a raíz que Humberto Teodomiro Santillán Otiniano, puso el ofrecimiento de venta en un aviso del Diario El Comercio. En este caso, revisado el aviso periodístico de fojas noventa y ocho, se verifica que lo que se habría puesto en venta es *“3dom.zona comercial departamento de 178m2”*, lo que de igual forma, como en el caso anterior, difiere de las características del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

inmueble materia de litigio, que consiste en un inmueble de más de cuatro pisos.

6. Además no pasa desapercibido a este Tribunal Supremo, que el recurrente, en su recurso de casación, punto 6, señala: *“la única imputación que me hace el juez y la Sala Superior Civil para cuestionar la buena fe en mi adquisición es haber adquirido un bien que se encontraba ocupado, cuando esto es muy usual en el tráfico comercial, además, para este caso existen medios legales para amparar tu derecho de la propiedad y el ejercicio de la posesión”*. Lo que respalda el hecho que el recurrente conocía de la posesión de la demandante, siendo que un comprador diligente no solo intenta conocer quién ocupa el inmueble que pretende adquirir, sino a título de qué lo ocupan.

Sétimo.- En lo que respecta a los problemas específicos de motivación se tiene que existe motivación aparente cuando en una determinada resolución judicial parece que se justifica la decisión pero su contenido no explica las razones del fallo; que existe motivación insuficiente cuando no hay un mínimo de motivación exigible y que existe motivación incongruente cuando se dejan incontestadas las pretensiones o se desvía la decisión del marco del debate judicial¹⁵. Ninguna de tales circunstancias que se advierten en la sentencia de vista, dado que el fallo, conforme se ha expuesto, explican a detalle las razones por las que fue dictado. Por las razones expuestas, debe desestimarse la casación por supuesta infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.

V. DECISIÓN

¹⁵ Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00037-2012-PA/TC.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N°1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga**, contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de noviembre de dos mil quince; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*” conforme a ley; en los seguidos por Carla Del Rosario Eda Espejo, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

S.S.

TÁVARA CÓRDOVA

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

SÁNCHEZ MELGAREJO

Jvp/Larf