



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 2030-2012, AREQUIPA

Lima, veintiuno de marzo de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil treinta del dos mil doce; con los acompañados, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

En el presente proceso de nulidad de acto jurídico, la parte demandada Juan Rubén Cuellar Gonzales interpone recurso de casación mediante escritos de fojas setecientos sesenta y seis, contra la sentencia de vista de fecha veintinueve de marzo de dos mil doce, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó la apelada que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico por las causales de fin ilícito, simulación absoluta, contravenir normas de orden público y buenas costumbres; e infundado por la causal de objeto física y jurídicamente imposible.

II. ANTECEDENTES:

DEMANDA: Según escrito de fojas veintinueve, Carmen Antonia Quispetupac de Valdivia interpone demanda de nulidad de acto jurídico y de la escritura pública de compraventa que lo contiene, de fecha tres de octubre de dos mil uno, por medio del cual Paulino Pastor Herrera del Carpio y Nieves Emigdia Juárez Gonzales vendió el inmueble ubicado en la Zona D, Lote uno (avenida Brasil doscientos uno – doscientos tres), del Pueblo Joven “Generalísimo José de San Martín, Distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región de Arequipa, a favor de Juan Rubén Cuellar Gonzales y Rosa Paulina Barrera Pari de Cuellar; y como pretensión accesoria la cancelación del asiento registral N° 00011. La demandante sostiene como soporte de su pretensión que en el año de mil novecientos ochenta y ocho, Paulino Pastor Herrera del Carpio y Nieves Emigdia Juárez Gonzales interpusieron demanda de reivindicación sobre el referido inmueble contra su persona, proceso que fue amparado ordenando la restitución de la posesión del inmueble a los entonces demandantes (Paulino y Nieve), quedando éstos últimos obligados a pagar el valor de las edificaciones a favor de Carmen Antonia Quispectupac de Valdivia, valor que se determinó en ejecución de sentencia mediante pericia de tasación, ascendiendo este concepto a la suma de veinticuatro mil setecientos veintinueve nuevos soles con sesenta y ocho céntimos, disposición que hasta la fecha no ha sido cumplida. Ante esta situación, la actora solicitó un embargo en forma de



inscripción registral, ante lo cual Paulino Pastor Herrera del Carpio, sorprendió a los funcionarios de COFOPRI, haciéndose pasar por Paulino Pastor Herrera Tapia y tramitó la reversión de referido inmueble, para impedir la ejecución de la sentencia y eludir el pago de las construcciones. Lograda la reversión, Paulino y Nieves se adjudicaron nuevamente el inmueble, para posteriormente transferirlo mediante escritura pública de compraventa de fecha tres de octubre de dos mil uno a favor de Juan Rubén Cuellar Gonzales y Rosa Paulina Barrera Pari de Cuellar, operación que en dicho contexto resultaba nula.

CONTESTACION DE LA DEMANDA: Según escrito de fojas ciento cuarenta y nueve, Juan Rubén Cuellar Gonzales contesta la demanda sosteniendo, que el acto jurídico cuestionado era lícito y válido, pues compró de buena fe a quienes en el registro público aparecían como propietarios.

PUNTOS CONTROVERTIDOS Mediante resolución de fecha veintidós de diciembre de dos mil ocho de fojas trescientos treinta y cuatro, se establecieron los siguientes puntos controvertidos:

1. Determinar si el contrato de compraventa celebrado entre los codemandados Paulino Pastor Herrera del Carpio y Nieves Emigdia Juárez Gonzales con Juan Rubén Cuellar Gonzales y Rosa Paulina Barrera Pari de Cuellar, adolece de objeto física y jurídicamente imposible, si fue efectuado con un fin ilícito, si adolece de simulación absoluta, y si es contraria a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.
2. Determinar si procedía la cancelación de la ficha registral N° P06052560 de los Registros Públicos de Arequipa.

SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA: Los órganos de instancia al resolver el proceso ampararon la demanda declarando fundada la demanda de nulidad de acto jurídico por las causales de fin ilícito, simulación absoluta y contravenir normas de orden público y buenas costumbres, e infundado por la causal de objeto física y jurídicamente imposible, señalando que: La tercera causal de nulidad contemplada en el artículo 219 del Código Civil está referida directamente al objeto del acto jurídico, entendiéndose al mismo como la prestación debida, esto es la transmisión de un derecho real, por tanto en el presente caso no se ha acreditado su imposibilidad jurídica del objeto, por lo que concluyen desestimar en este extremo.

En cuanto a la causal de fin ilícito, de los actuados del expediente acompañado 55-88, sobre reivindicación fluye que, mediante sentencia firme de fecha veintidós de julio de mil novecientos noventa y siete dispuso que la ahora demandante (Carmen) entregue el inmueble (objeto de transferencia del cuestionado acto jurídico) a los ahora demandados (Paulino y Nieves) y éstos últimos a su vez cumplan con pagar el valor de la edificación en el referido inmueble, el que fue determinado en ejecución de sentencia ascendiendo a la



suma de veinticuatro mil setecientos veintinueve nuevos soles con sesenta y ocho céntimos, monto que fue aprobado y quedó firme con fecha treinta de mayo de dos mil dos, con lo que se colige que los demandantes tenían conocimiento de lo ordenado en sede judicial antes de realizar el acto jurídico cuestionado de fecha tres de octubre de dos mil uno. Del expediente administrativo N° 039-2001, consta que el demandado (Paulino) con fecha veintiuno de agosto de dos mil, solicitó la reversión del inmueble ante COFOPRI, (inclusive presentó declaración jurada de no haber iniciado proceso judicial), la misma que se resolvió mediante Resolución Jefatural N° 039-2001 de fecha dieciséis de marzo de dos mil uno. Posteriormente los demandados (Paulino y Nieves) solicitaron su empadronamiento y verificación de posesión del referido inmueble ante el mismo ente público, constatado ello se les emitió el respectivo título de propiedad que fue inscrito en Registros Públicos el doce de octubre de dos mil uno. En base a lo antes anotado las instancias de mérito concluyeron que las acciones antes descritas fueron realizadas con la finalidad de sustraerse a los efectos ordenados en la sentencia de fecha veintidós de julio de mil novecientos noventa y siete y de esa forma burlar el derecho de la ahora demandante, con lo que se estimó que el acto jurídico en cuestión tuvo una finalidad ilícita. Respecto a la simulación absoluta, se estimó que lo actuado acreditaba que:

- 1) el demandado (en su condición de vendedor) logró revertir la propiedad a favor de COFOPRI, lo que se inscribió en los Registros Públicos;
- 2) Efectuada la reversión, y previo empadronamiento y verificación de posesión, se adjudicó nuevamente la propiedad;
- 3) el tres de octubre de dos mil uno, los demandados ya indicados transfirieron la propiedad a los codemandados (Juan y Rosa) por el precio de treinta mil nuevos soles;
- 4) Sin embargo durante la secuela del proceso no se acreditó que los demandados (Juan y Rosa) tuvieran la capacidad económica suficiente para disponer de dicho monto de dinero, resultando que los aludidos pese a que se supone adquirieron el citado inmueble no tomaron posesión del mismo, con lo que se concluyó que el acto jurídico en cuestión tenía el carácter de simulado con el fin de evadir sus obligaciones establecidas en una sentencia. En el contexto expuesto tanto la sentencia de primera y segunda instancia declaran además que estando a lo determinado en autos se consideró que tal situación afectaba valores jurídicos tutelados por el sistema jurídico, por lo que su vulneración contraviene las normas de orden público y buenas costumbres.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha nueve de julio de dos mil doce, declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales:



1. infracción normativa del inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, pues según la parte impugnante los intervinientes en el contrato de compraventa del inmueble materia de proceso en ningún momento se pusieron de acuerdo para eludir el pago por las edificaciones (efectuadas en el inmueble aludido) reconocidas a favor de la demandante en el proceso de reivindicación sobre el mismo inmueble, ya que no tuvieron conocimiento del referido proceso, y menos de la obligación mediante la cual se dispuso que los cónyuges vendedores demandados cumplan (pagar el valor de las edificaciones) a favor de la demandante, por lo que no se puede aplicar la causal de nulidad por fin ilícito a la compraventa; aduce el casacionista que con la venta o sin ella los vendedores siguen siendo deudores de los acreedores -ahora- demandante.

2. Infracción normativa del inciso 5 del artículo 219 del Código Civil, Juan Rubén Cuellar Gonzales expone que tanto él como su esposa no participaron en el procedimiento de reversión que los vendedores demandados siguieron ante "COFOPRI". Por otro lado respecto a la afirmación en el sentido que los compradores no acreditaron su posibilidad económica y no tomaron posesión del inmueble adquirido, tales hechos no han sido demostrados por la actora, además sostiene que estos hechos no fueron argumentados en la demanda y por lo tanto no podían sustentar la decisión cuestionada por lo que a juicio de esta parte no se encontraba probado que en el presente caso hubiese existido un acuerdo simulado.

3. Infracción normativa de los incisos 7 y 8 del artículo 219 del Código Civil, ya que los vendedores demandados (Paulino y Nieves) no tenían limitación para disponer de sus bienes, pues no existe ninguna ley que establezca limitaciones en los actos de disposición que eventualmente celebrara un deudor de cualquiera de sus bienes. Además la obligación de reembolso por el valor de las edificaciones no afecta en modo específico al inmueble materia de reivindicación, sino que afecta todos los bienes de los deudores, ahora vendedores demandados, y el adeudo no limita la disposición del inmueble. Indica que no se ha precisado que la compraventa contravenga leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres.

4. Infracción normativa por inaplicación del artículo 194 del Código Civil, pues han adquirido el inmueble del titular registral a título oneroso, inscribieron su derecho en los Registros Públicos, la buena fe se presume y no se ha probado lo contrario.

5. Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil, ya que han adquirido el inmueble materia del presente proceso por escritura pública formalizada ante notario e inscrita en los Registros Públicos, en base a la fe pública registral.



6. Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, ya que la demandante no alegó la incapacidad económica del recurrente ni el pago del precio de la compraventa, sin embargo el órgano jurisdiccional se ha referido a ambas situaciones para sustentar la causal de simulación, es decir, el juez fue más allá del petitorio y fundó su decisión en hechos que no han sido alegados.

7. Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución, inciso 6 del artículo 50 y artículo 122 del Código Procesal Civil, pues la sentencia no se encuentra debidamente motivada ya que contiene una motivación defectuosa e insuficiente, pues pese haberse amparado la demanda por las causales de simulación absoluta, fin ilícito y contravención de las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres, sin embargo en autos no se han acreditado tales agravios.

IV. FUNDAMENTOS:

1. Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

2. Habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, por cuanto en caso se declare fundada por dicha causal y en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la otra causal de derecho material.

3. Que, respecto a la denuncia formulada, es pertinente señalar que El Derecho al Debido Proceso, previsto en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende – entre otros derechos – el de obtener una resolución fundada en derecho y mediante sentencias en las que los jueces y tribunales, expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que resulta concordante con lo preceptuado el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo no puede dejarse de anotar la exigencia de la motivación suficiente prevista en el inciso 5 del artículo constitucional antes citado, por la cual el justiciable puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez, de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios de rango constitucional.



4. Procediendo al análisis de las resoluciones de mérito (subtítulo sentencias de primera y segunda instancia del punto II antecedente de la presente resolución) de una minuciosa lectura, se advierte que los órganos de instancia explican de manera coherente y lógica las razones de su decisión teniendo como base los documentos ofrecidos en el proceso; por consiguiente no resulta amparable el agravio denunciado -referente a una supuesta falta de motivación-, más aún cuando se advierte del desarrollo de la denuncia, que la misma está orientada a reevaluar las conclusiones arribadas por las instancias de mérito, labor que resulta ajena a los fines del recurso extraordinario interpuesto, por cuanto la actividad casatoria de este Supremo Tribunal se limita al análisis de cuestiones eminentemente jurídicas con exclusión de los hechos y las pruebas, acorde con lo señalado en el artículo 384 del Código adjetivo, modificado por la Ley N° 29364.

5. En cuanto a la supuesta infracción al principio de congruencia contemplado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil; que señala: “El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”. Se advierte que el presente caso, versa sobre una demanda nulidad de acto jurídico, fijando como puntos controvertidos, entre otros, determinar si el contrato de compraventa celebrado entre los codemandados Paulino Pastor Herrera del Carpio y Nieves Emigdia Juárez Gonzales con Juan Rubén Cuellar Gonzales y Rosa Paulina Barrera Pari de Cuellar, adolece de simulación absoluta, por ello la Sala empieza analizar si las partes de común acuerdo, con el fin de engañar a terceros, celebran un acto jurídico aparente, analizando si se produjo el pago, y la capacidad económica del comprador.

6. De lo expuesto precedentemente se colige que la Sala Superior ha emitido pronunciamiento jurisdiccional de manera clara y congruente al resolver la controversia jurídica, con sujeción a la Constitución y la Ley, resolviendo respecto de lo que es la materia en controversia y que son expuestos por las partes procesales; siendo ello así no se ha configurado la causal procesal en el presente proceso.

7. Respecto al agravio denunciado contenido en el numeral 1 de la sección III (materia jurídica en debate) de la presente resolución, es pertinente señalar los alcances jurídicos que contempla la causal de nulidad por fin ilícito, como bien lo define 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 (...).”

8. Es por ello que al analizar los hechos acreditados en autos como: **1)** la obligación que tienen los codemandados Paulino Pastor Herrera del Carpio y Nieves Emigdia Juárez Gonzales al pago del valor de la edificación del inmueble a favor de la actora Carmen Antonia Quispectupac de Valdivia ordenado en el proceso judicial N° 55-88 mediante resolución del dieciséis de marzo de mil novecientos ochenta y ocho (obrante a fojas doscientos noventa y seis del expediente acompañado 55-88) y aprobada mediante pericia valorativa con fecha treinta de mayo de dos mil dos (obrante a fojas mil ciento ochenta y siete); **2)** que el obligado (Paulino) paralelamente con fecha veintiuno de agosto de dos mil diez solicitó la reversión del lote materia de litis ante la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI-, y una vez efectuada la reversión, se hizo empadronar (Paulino y Nieves) logrando que COFOPRI les adjudique la propiedad inscribiéndolo en Registros Públicos con fecha catorce de noviembre de dos mil uno (fojas siete expediente administrativo); y **3)** la compraventa de fecha tres de octubre de dos mil uno del acotado inmueble suscritos entre los codemandados Paulino y Nieves (calidad de vendedores) y los codemandados Juan y Rosa (calidad de compradores); se infiere que los codemandados Paulino y Nieves tenían conocimiento de su obligación de pago a favor de la actora, es por ello que solicita la reversión del Lote de terreno para luego adjudicarse nuevamente y venderlo a los pocos días con el propósito de sustraerse de la obligación ordenada judicialmente, finalidad contraria a la ley y al orden público; siendo ello así, se advierte que de los hechos acreditados en autos se ha constituido el supuesto normativo, por consiguiente lo alegado por el recurrente no puede ser amparado.

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; refiere Lizardo Taboada “(...) la simulación no consiste sino en un caso de discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna, realizada de común acuerdo entre las partes contratantes, a través del acuerdo simulatorio, con el fin de engañar a los terceros (...)” .

10. De lo expuesto se deduce que para constituir un negocio jurídico simulado es menester que concurra por lo menos dos elementos: **a)** el propósito de provocar una falsa creencia sobre la realidad de lo declarado, siendo por tanto la divergencia entre lo querido y lo que declara consciente e intencional, y **b)** el



convenio o acuerdo de simulación; bajo este contexto jurídico las instancias de mérito analizan el contrato de compraventa de fecha tres de octubre de dos mil uno (obrante a fojas siete), señalando que el precio de venta pactado en la referida venta es de treinta mil nuevos soles, sin embargo, en autos no se acreditado que realmente se hubiera producido tal pago, pues en dicha escritura pública no existe constancia notarial de haberse pagado ante dicho funcionario público, máxime si por las reglas de la experiencia se advierte que los pagos en este tipo de transferencia se realiza a través de entidades financieras, esto aunado al hecho que los demandados compradores no han acreditado solvencia económica para adquirir tal inmueble, asimismo, que no es razonable que los propietarios que acaban de adquirir un inmueble no tomen posesión del mismo han causado convicción en los juzgadores que el acto jurídico es simulado, pues da la apariencia que el inmueble ha salido de la esfera de los codemandados deudores, con el fin que la demandante pierda la posibilidad de hacerse cobro de su acreencia; por consiguiente habiéndose acreditado la concurrencia de los elementos constitutivos de la causal de nulidad por simulación absoluta, la presente denuncia invocada por el recurrente debe ser desestimada.

11. En relación a la denuncia contenida en el numeral 3 de la sección III (materia jurídica en debate) de la presente resolución, es conveniente precisar que el artículo 219 inciso 7 del Código Civil hace referencia a la nulidad expresa o textual; en el presente caso lo señalado por el recurrente no se condice con lo establecido en autos, pues como ya se ha determinado el acto jurídico adolece de nulidad por la causal de fin ilícito, ello implica que el acto jurídico adolece de un elemento para la validez del mismo consistente en “la causa como elemento del acto jurídico”, supuesto normativo contemplado en el artículo 140 inciso 3 del Código Civil; que señala: “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada (...). Para su validez se requiere: (...) 3. Fin lícito”; siendo ello, se advierte que se configura la causal de nulidad antes referida, por lo que, tampoco resulta amparable la presente denuncia.

12. En referencia a la supuesta infracción contemplada en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil, el referido artículo hace referencia a lo que la doctrina denomina nulidad virtual, en este caso el negocio jurídico deviene en nulo porque es contrario al orden público o buenas costumbres, el doctor Lizardo Taboada lo señala como³ “(...) el conjunto de principios que constituyen el sustento de un sistema jurídico y que por ello mismo se denomina orden público, así como las reglas de convivencia social aceptadas por todos los miembros de una comunidad como de cumplimiento obligatorio, denominadas buenas costumbres y las normas imperativas en general, constituyen los límites dentro de los cuales los particulares pueden celebrar válidamente actos jurídicos (...)” .



13. En el caso de autos como bien lo han determinado los juzgadores el acto jurídico cuestionado pretendía desconocer los derechos de la demandante al tratar de evadir un mandato judicial, por tanto el hecho de causar un perjuicio a los derechos de terceros y disponer de un bien sobre el cual existe mandato de pago de las edificaciones del mismo, contraviene las normas de orden público; siendo ello así, no resulta atendible la denuncia invocada.

14. En cuanto a las denuncias contenidas en los numerales 4 y 5 de la sección III (materia jurídica en debate) de la presente resolución sobre la supuesta infracción de los artículos 194 y 2014 del Código Civil, se advierte que ambas denuncias se basan en la supuesta buena fe del comprador al contratar, pues se aduce que el contrato se celebró en base a la información señalada en los registros públicos. Al respecto debe anotarse que en base a lo analizado por las instancias de mérito se concluyó que el acto jurídico en cuestión adolecía de nulidad por simulación absoluta por haberse acreditado que existió un acuerdo entre las partes para burlar los derechos de un tercero, por lo que mal podía alegarse buena fe, es más de los hechos acreditados en autos se determina que la compraventa cuestionada se realizó con fecha tres de octubre de dos mil uno, mientras que la inscripción en los registros públicos del título de propiedad de los vendedores ocurrió el doce de octubre de dos mil uno, es decir posterior a dicha venta, con lo cual se infiere que lo alegado carece de base, no se condice con la relación fáctica establecida en el proceso, por lo tanto resultan impertinentes las referidas normas; siendo ello así no corresponde amparar la presente denuncia.

V. DECISIÓN:

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; declara:

a) INFUNDADO el recurso de casación de fojas setecientos sesenta y seis, interpuesto por Juan Rubén Cuellar Gonzales; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintinueve de marzo de dos mil doce, obrante a folios setecientos cuarenta y tres, que confirmó la sentencia apelada de fecha ocho de setiembre de dos mil once, que declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico por las causales de fin ilícito, simulación absoluta, contravenir normas de orden público y buenas costumbres; e infundado por la causal de objeto física y jurídicamente imposible.

b) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad, y los devolvieron; en los seguidos por Carmen Antonia Quispetupac de Valdivia con Juan Rubén Cuellar Gonzales y otros, sobre nulidad de acto jurídico; intervino como ponente, el Juez Supremo señor Calderón Castillo.-



SS.

ALMENARA BRYSON

HUAMANÍ LLAMAS

ESTRELLA CAMA

CALDERÓN CASTILLO

CALDERÓN PUERTAS