

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*El adquirente actuó de buena fe, ya que confió en la titularidad del codemandado como único poseedor en base a la constancia de posesión del bien donde aparece únicamente el nombre de este, lo que contribuye a la confianza del recurrente que el transferente era soltero, y por tanto, el bien enajenado era un bien propio.*

Lima, diecisiete de enero de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número trescientos cincuenta y tres de dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA:**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el codemandado **Víctor David Aguilar Huamaní** de fojas setecientos noventa y siete, contra la sentencia de vista de fecha catorce de octubre de dos mil catorce, de fojas setecientos setenta y ocho, que confirma la sentencia apelada del nueve de enero de dos mil catorce, de fojas seiscientos noventa y tres, que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico.

**II. ANTECEDENTES.**

**DEMANDA:**

Mediante escrito de fecha tres de junio de dos mil once, obrante a fojas treinta y cinco, Vicentina Inés Félix Mendoza interpone demanda contra Víctor David Aguilar Huamani y Jorge Simón Rosales Jara, sobre nulidad de acto jurídico del contrato privado de transferencia de acciones y derechos de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, suscrito entre los demandados, alegando lo siguiente:

➤ Señala que dentro de la vigencia de su vínculo matrimonial con el codemandado Jorge Simón Rosales Jara, adquirieron de parte de la Cooperativa

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, el lote de terreno número doce de la Manzana "B", el cual está ubicado en el lugar denominado "Lomas de Carabayllo" del Distrito de Carabayllo, cuya área es de 1,000 metros cuadrados. El precio del lote fue pagado con las aportaciones económicas de ambos cónyuges, por lo que esa propiedad constituye un bien social.

➤ Alega que han realizado un trabajo esforzado con la finalidad de cambiar el uso del terreno, esto es de eriazo a agrícola, en toda esa actividad, han invertido la economía conyugal, por la suma de cuarenta mil soles, gastos que están acreditados con las correspondientes boletas de venta y los contratos de mano de obra de los albañiles. De esta manera, un área del 70% del terreno fue destinado para el cultivo de plantaciones frutales (plátano, uva, pacay, etcétera) y, del mismo modo, en lo que resta de los 300 metros cuadrados se ha mandado construir una vivienda de ladrillo, la cual les sirve de morada a toda su familia.

➤ Empero, el lote de terreno, no obstante que su cónyuge Jorge Simón Rosales Jara así como la persona de Nicodemos Molina Castillo, sabían que era una propiedad social; situación que se encuentra asentado en la ficha de padrón de socios de la cooperativa, la propiedad sin su partición y/o autorización ha sido transferido a favor de la persona de Víctor David Aguilar Huamani, mediante contrato de transferencia de acciones y derechos de fecha veintidós de octubre de dos mil uno.

➤ Luego, en el mes de junio del año dos mil diez, su esposo codemandado Jorge Simón Rosales le hizo entrega física del referido contrato; sin embargo, antes de iniciar la acción judicial, se constituyó a dicho predio tomándose con la sorpresa que ya estaba en posesión del comprador.

➤ Finalmente agrega, que el lote materia de litis, fue adquirido con mucho sacrificio, pues diversos directivos de la cooperativa, constantemente le solicitaban dinero para los diversos juicios, los cuales eran pagados por la demandante, pero los recibos eran girados a nombre de su esposo Jorge Simón Rosales Jara, por ejemplo, en el año mil novecientos noventa y seis, la

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

obligaron a pagar la suma de doscientos sesenta dólares americanos, según se dice en la carta, para llegar a una transacción del terreno. Por lo tanto, ese contrato celebrado entre los codemandados constituye un acto jurídico nulo, ya que para disponer de un bien social se requiere de la intervención del otro cónyuge, en este caso de la actora, de acuerdo a lo establecido en el artículo 315 del Código Civil.

➤ Por otro lado, mediante Resolución número cinco de fecha cinco de agosto de dos mil once, se declaró improcedente el allanamiento formulado por el codemandado Jorge Simón Rosales Jara

**CONTESTACIÓN DE DEMANDA:**

Según escrito de fojas cien, el codemandado Víctor David Aguilar Huamani, contesta la demanda sosteniendo que:

➤ Efectivamente adquirió de don Jorge Simón Rosales Jara el lote de terreno que se cuestiona mediante contrato de transferencia de acciones y derechos de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, pero de buena fe, en forma pacífica y sin ningún atenuante; con la atingencia que en dicha fecha, el citado vendedor figuraba en su Documento Nacional de Identidad como soltero, hecho que la actual demandante para nada menciona, de allí que resulta imposible que en todos estos años no haya podido tomar conocimiento de su posesión en el terreno materia de litis, si alega que la adquisición del bien fue fruto y esfuerzo de su sacrificio.

➤ En ese sentido, el contrato de transferencia de derechos y acciones fue celebrado íntegramente bajo los parámetros de validez del acto jurídico del artículo 140 del Código Civil, debiendo nuevamente resaltar que el transferente lo hizo en pleno uso de sus facultades mentales, como en efecto hasta ahora lo ha demostrado, sin que haya opuesto ninguna acción jurídica contra su persona, mediando un objeto física y jurídicamente posible, quedando esto plasmado en el hecho que a la fecha de la transferencia, la persona de don Jorge Simón Rosales Jara no solo figuraba como soltero, sino también como único poseedor del lote de terreno que ahora su esposa pretende nulificar,

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

denunciando fin lícito y la forma prescrita conforme al estado, situación y circunstancia del referido lote.

➤ Agrega que ignoraba que el transferente estuviera legalmente casado con la demandante que ahora figura como esposa, hecho que se advierte durante todo el transcurso de tiempo existente sin que jamás se le haya comunicado nada al respecto, por lo que se reserva el derecho de iniciar oportunamente las acciones legales de indemnización en contra de la demandante y de ser el caso, contra el señor Rosales, por esta demanda que le perjudica económicamente y perturba su posesión.

**REBELDÍA:**

Mediante Resolución número quince de fecha treinta de enero de dos mil doce, obrante a fojas ciento ochenta y cuatro, se declaró rebelde al codemandado Jorge Simón Rosales Jara.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Según consta de la resolución de fecha treinta y uno de enero de dos mil doce, de fojas ciento noventa y dos, se declara saneado el proceso y se establecieron los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Determinar si el bien materia del contrato de transferencia constituye bien social de la actora con el demandado Jorge Simón Rosales Jara.
- 2) Determinar si el contrato celebrado de transferencia adolece de nulidad por las causales que se invocan.

**INCORPORACIÓN DE LITISCONSORTE NECESARIO PASIVA:**

Mediante Resolución número veintiuno de fecha dos de abril de dos mil doce, se resuelve integrar al presente proceso en calidad de litisconsorte necesaria pasiva a doña Inocencia Domínguez Ponte, cónyuge del codemandado-comprador Víctor David Aguilar Huamani, quien contesta la demanda con fecha cinco de julio de dos mil doce, obrante a fojas trescientos cincuenta y cinco, sosteniendo que:

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- Su esposo adquirió de Jorge Simón Rosales Jara el lote de terreno que se expresa, pero de buena fe, en forma pacífica y sin violencia; con la atingencia que a la fecha de la transferencia, el citado codemandado figuraba en su Documento Nacional de Identidad como soltero, siendo imposible que en todos estos años la actora no haya podido tomar conocimiento de algo tan elemental como la venta de derechos y acciones de un bien inmueble que dice ser fruto y esfuerzo de su sacrificio.
- Tal transferencia de derechos y acciones fue celebrado íntegramente bajo los parámetros de validez del acto jurídico, contemplado en el artículo 140 del Código Civil, resaltando que el transferente lo hizo en pleno uso de sus facultades mentales, como en efecto hasta ahora lo ha demostrado sin que haya opuesto ninguna acción jurídica contra su persona, mediando un objeto física y jurídicamente posible, quedando esto plasmado en el hecho que a la fecha de la transferencia la persona de don Jorge Simón Rosales Jara figuraba como miembro directivo de la Cooperativa de Vivienda, es decir, bajo una condición desde la cual era imposible de engañarlo.
- Acota finalmente, que ignoraban que el transferente estuviera legalmente casado con la demandante que ahora figura como esposa, hecho que se puede advertir durante todo el transcurso del tiempo existente, y que dentro de los socios que habitan en la cooperativa de vivienda, nadie conoce a la demandante.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Luego del trámite procesal correspondiente, el señor Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución de fecha nueve de enero de dos mil catorce, obrante a fojas seiscientos noventa y tres, emitió sentencia declarando fundada la demanda de nulidad de acto jurídico; en consecuencia, declaró nulo y sin efecto legal, el contrato de transferencia de derechos y acciones celebrado entre los demandados, Jorge Simón Rosales Jara y Víctor David Aguilar Huamani de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, respecto del inmueble

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

sito en el Lote 3 de la Manzana “B” de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima- Lomas de Carabayllo de 1000 metros cuadrados, concluyendo que:

✓ De lo actuado en el proceso se ha determinado que al momento de la transferencia, el bien materia de litis era social, por lo que para disponer total o parcialmente de dicho bien, era imperativa la participación de ambos cónyuges, a tenor de lo dispuesto en el artículo 310 y 315 del Código Civil. Además, respecto a que no conocía el comprador Víctor David Aguilar Huamaní del estado civil de su vendedor Jorge Simón Rosales Jara, pues a la venta del bien figuraba como soltero, queda desvirtuada, por cuanto es de verse de la ficha de inscripción del padrón de socios de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, de fojas veinticinco y siguientes, obrante como título archivado en los registros públicos, el vendedor aparece como socio número 3099, consignando su estado civil casado, cuyo conocimiento le resultaba exigible y oponible al adquirente dado la condición de socio en que el vendedor le transfería la posesión del lote de terreno, esto en concordancia del artículo 2012 del Código Civil.

✓ Así también, respecto a que en su Documento Nacional de Identidad figuraba como soltero, esto tampoco desvirtúa la condición de casado del vendedor, ello conforme a su partida de matrimonio, que aparecía consignado en la ficha de socio registrado en la Cooperativa Propietaria-Poseedora del terreno de mayor extensión, y registrado en los registros públicos – antecedentes registrales- de la referida Cooperativa, con lo que se concluye que los contratantes demandados han celebrado el acto de transferencia del predio sub materia ilícitamente con la finalidad de despojar a la accionante del mismo, causándole perjuicio en su patrimonio, contraviniendo lo estipulado en el artículo 315 del Código Civil, concordado con el inciso 4 del artículo 219 del mismo cuerpo legal.

✓ Finalmente el Juez aplica el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, ya que de lo actuado se aprecia que los contratantes han vulnerado el principio del orden público, pues el codemandado ha vendido lo que también le

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

correspondía a su cónyuge, esto en mérito de lo establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil.

**RECURSO DE APELACIÓN DEL DEMANDADO:**

Mediante escrito de fecha veintinueve de enero de dos mil catorce, obrante a fojas setecientos siete, el codemandado Víctor David Aguilar Huamani, apela la resolución de fecha nueve de enero de dos mil catorce, alegando que:

- ✓ El Juez no ha apreciado de manera conjunta una serie de medios probatorios que acreditan su legítima posesión, además es evidente que su codemandado y la demandante se están coludiendo a fin de desprenderlo de su bien después de casi 10 años.
- ✓ Manifiesta que la compra se ha dado dentro de la buena fe, además ignoraba que la demandante era esposa del vendedor, pues este siempre se ha presentado como soltero.
- ✓ No es creíble que recién en el dos mil diez se haya percatado de la venta hecha por su codemandado.
- ✓ El hecho que los esposos tengan distintas direcciones domiciliarias, constituye una prueba de mala fe de su codemandado y la connivencia con la demandante para apoderarse de su inmueble. Aunado al hecho que su esposo se allanó a la demanda.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución de fecha catorce de octubre de dos mil catorce, de fojas setecientos setenta y ocho, confirmó la sentencia apelada, argumentando lo siguiente:

- ✓ La buena fe que alega el apelante, se encuentra desvirtuada con la inscripción ante el Registro Público de Lima, como título archivado, de la ficha del padrón de socios de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, en donde se consigna que el estado civil del demandado Jorge Simón Rosales Jara es casado, documento que ha sido certificado por los Registros Públicos con fecha ocho de noviembre de de mil

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

novecientos noventa y cinco. Por tanto, estando al principio de publicidad, se presume sin admitirse prueba en contrario, que el apelante tenía conocimiento del contenido de las inscripciones.

✓ Por otro lado, la condición de casado del citado codemandado se encuentra corroborado con la copia certificada del acta de matrimonio, obrante a fojas siete, según la cual la actora y el codemandado Jorge Simón Rosales Jara contrajeron matrimonio civil el ocho de marzo de mil novecientos setenta y nueve; consecuentemente, el inmueble transferido por contrato de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, pertenecía a la sociedad conyugal y de conformidad con lo prescrito en el artículo 315 del Código Civil, para disponer del citado inmueble, se requería la intervención de ambos cónyuges.

✓ Por tanto, al haberse transferido el inmueble de propiedad de la sociedad conyugal sin consentimiento de la demandante, se ha incurrido en causal de nulidad prevista en el numeral 4 del artículo 219 del Código Civil.

✓ Sobre el argumento que la actora y el codemandado Jorge Simón Rosales Jara se han puesto de acuerdo para despojarle del inmueble adquirido, se tiene de autos, que tal hecho, no ha sido acreditado, conforme lo prescribe el artículo 196 del Código procesal Civil; siendo insuficiente para acreditar tal afirmación que los cónyuges tengan domicilios distintos o que el cónyuge demandado se allanó a la demanda.

✓ Asimismo, el apelante refiere que se ha demostrado la dejadez, falta de importancia en reclamar el bien sub litis, por parte de la demandante. Al respecto se tiene que conforme lo prescribe el numeral 1 del artículo 2001 del Código Civil, la demandante cuenta con 10 años para solicitar la nulidad del acto jurídico. Más aún, según es de verse de la Resolución número cinco, de fecha veintinueve de setiembre de dos mil once, se declaró infundada la excepción de prescripción extintiva de la acción, interpuesta por el apelante.

**RECURSO DE CASACIÓN:**

Contra la mencionada sentencia de vista emitida por la Sala Superior, el demandado interpuso recurso de casación, mediante escrito de fecha



**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas setecientos noventa y siete.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha treinta de marzo de dos mil quince, declaró procedente el referido recurso por las causales de: **infracción normativa de los artículos 140, 168, 210, 288, 289, 292 y 2001 inciso 4 del Código Civil.**

**III. MATERÍA JURÍDICA EN DEBATE:**

La materia jurídica en discusión se centra en determinar si es posible declarar la nulidad del acto jurídico por disposición de un bien de la sociedad de gananciales, con la intervención de uno de los cónyuges, sin autorización del otro; o si dicho acto jurídico, se debe calificar como un acto ineficaz.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO:**

El recurso de casación se ha interpuesto por:

**a) Infracción normativa de los artículos 140, 168 y 210 del Código Civil.** Señala que ha actuado de buena fe, toda vez que no tenía conocimiento sobre el estado civil del transferente, el cual actuó con conocimiento de lo que estaba haciendo, habiendo tenido la posesión del bien por casi diez años, siendo que en el peor de los casos, se debió considerar la transferencia del cincuenta por ciento de las acciones y derechos del inmueble como válida, y el padrón de socios y lo contenido en los registros públicos no acredita el conocimiento de la condición de casado del transferente.

**b) Infracción normativa de los artículos 288, 289, 292 y 2001 inciso 4 del Código Civil.** Manifiesta que se infringen tales normas al otorgar validez a la partida de matrimonio, toda vez que el matrimonio de la actora y el transferente es irregular en tanto no hacen vida en común en el mismo domicilio; el actor en virtud del artículo 292 citado puede disponer de sus

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

acciones y derechos, lo cual ha sido admitido por éste en sus declaraciones efectuadas en la audiencia de pruebas; ha tenido posesión del bien por casi diez años; la actora tenía conocimiento de la transferencia sin ejercitar acción alguna; la actora y el transferente han actuado con malicia; nos encontramos ante una acción de anulabilidad por lo que se debe aplicar el plazo de prescripción de dos años.

**SEGUNDO:** En principio, debe señalarse que el recurso de casación civil tiene por fines esenciales alcanzar la adecuada aplicación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme así lo dispone el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. Por ello la Corte Suprema, mediante el control de las decisiones jurisdiccionales, debe evaluar si el Juez de mérito aplicó o no correctamente el derecho.

**TERCERO:** Siendo así, el artículo 168 del Código Civil establece que: “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe”.

**CUARTO:** Por tanto, el intérprete debe atribuir al acto jurídico el sentido que corresponde a un acto realizado por personas honestas y correctas, cuyo comportamiento es razonable y acorde con el sentido común, con el actuar normal en el tráfico jurídico, esto es, la conducta observada es la debida y esperada y, por tanto, conforme al Derecho, a la justicia y a la equidad<sup>1</sup>.

**QUINTO:** En concordancia, con lo establecido en el tercer considerando, el artículo 1362 del mismo cuerpo legal señala: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”. El contrato debe ser interpretado según las reglas de la buena fe.

---

<sup>1</sup> Torres Vásquez Aníbal “Código Civil Comentarios y Jurisprudencia, Concordancias, Antecedentes, Sumillas Legislación Complementaria Pag. 424- julio 2016

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Con la interpretación de buena fe no se impone a las partes contratantes que, en la regulación de sus intereses contractuales, atribuyan a las estipulaciones un sentido que corresponda a la buena fe, sino se exige al intérprete que proceda, en la atribución de significado a la regulación contractual, partiendo de la presunción que las partes, al arribar al acuerdo se han comportado conforme a los criterios de corrección y lealtad, por ser los principios en los cuales se deben inspirar los asociados en sus relaciones<sup>2</sup>.

**SEXTO:** En ese sentido, la buena fe contractual, es el alma de todo contrato. Guía su existencia en el caso en que las partes refieran expresamente a ella, y aún por si sola impera como principio general más allá de lo convenido por las partes. Este principio abarca: **a)** La buena fe (objetiva) como deber de conducta entre las partes, de lealtad, probidad colaboración; **b)** La buena fe (subjetiva) que refiere a la creencia, confianza en lo declarado (aparentado) externamente por la otra parte<sup>3</sup>.

**SÉTIMO:** En virtud a lo expuesto, es necesario analizar si el recurrente actuó en base al principio de la buena fe, al celebrar el acto jurídico de compra venta de fecha veintidós de octubre de dos mil uno con su codemandado Jorge Simón Rosales Jara en calidad de soltero.

Para esto, es necesario señalar las conclusiones arribadas por las instancias de mérito que declararon fundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Vicentina Inés Félix Mendoza, esposa del vendedor:

**7.1.** La Alegada buena fe se desvirtúa con la inscripción ante los registros Públicos de Lima, como título archivado, la ficha de padrón de socios de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, en donde se consigna el estado civil del vendedor como casado, documento

---

<sup>2</sup> Torres Vásquez Aníbal “Código Civil Comentarios y Jurisprudencia, Concordancias, Antecedentes, Sumillas Legislación Complementaria Pag. 88 - julio 2016

<sup>3</sup> Ordoqui Castilla Gustavo “La Buena Fe Contractual” – Legales Instituto. Pag 211-212 – año 2015

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que ha sido certificado por los Registros Públicos con fecha ocho de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.

**7.2.** La condición de casado se acredita con la partida de matrimonio de fecha ocho de marzo de mil novecientos setenta y nueve; y siendo el inmueble transferido por contrato de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, este pertenecía a la sociedad conyugal de acuerdo a lo prescrito en el artículo 315 del Código Civil, por lo que la transferencia vulnera lo establecido en el inciso 4 del artículo 219 del mismo cuerpo legal.

**OCTAVO:** Analizando la primera conclusión arribada por la Sala Superior, resumida en el fundamento **7.1** de esta sentencia, cabe señalar que, del contrato de transferencia de acciones y derechos de fecha veintidós de octubre de dos mil uno de fojas noventa, se advierte que el acto jurídico fue celebrado entre Jorge Simón Rosales Jara y Víctor David Aguilar Huamán, quienes pactaron la transferencia del predio ubicado en la **Manzana B Lote 3 de una extensión de 1000 metros cuadrados**, por el precio de mil dólares americanos. Además, a este contrato se le incluyó dos cláusulas adicionales mediante contrato de la misma fecha y que obra a fojas ocho, donde se especifica en la primera cláusula adicional la forma de pago en cuotas de los mil dólares al vendedor y en la segunda cláusula adicional las obligaciones que ambas partes tendrían con la Cooperativa donde está ubicado el predio motivo de la transferencia.

**NOVENO:** Asimismo, se puede verificar de autos que a fojas nueve obra la constancia de posesión emitida por La Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, de fecha catorce de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, a favor de Jorge Simón Rosales Jara, como socio número 235.

**DÉCIMO:** En ese sentido, lo resuelto por la Sala Superior no resulta congruente, al imputarse negligencia al recurrente por no haber verificado el

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

título archivado del padrón de socios de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, cuando la compraventa que se cuestiona en este proceso, fue celebrado entre personas naturales, sin intervención de dicha Cooperativa, por cuanto el vendedor contaba con su respectiva constancia de posesión de fecha catorce de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, donde aparecía como único poseedor del predio materia de controversia, siendo ello así, la buena fe del acto se presume, ya que el comprador confió en la titularidad exclusiva de su vendedor, en base a los documentos antes mencionados.

**DÉCIMO PRIMERO:** Sobre lo expuesto en el fundamento 7.2 de esta sentencia, donde se concluye que el bien materia de transferencia es un bien social, por tanto debió participar la accionante, en mérito de lo establecido en el artículo 315 del Código Civil<sup>4</sup>, dicha conclusión ha sido rebatido en el considerando anterior, pues no se ha considerado que el contrato de compraventa fue celebrado entre Jorge Simón Rosales Jara como vendedor y el recurrente Víctor David Aguilar Huamán como comprador, donde si bien no se consigna el estado civil del vendedor, se presume bajo el principio de la buena fe, que el transferente era el único con derecho a dicho predio, aunado al hecho que en la constancia de posesión presentado en el proceso, aparece únicamente el nombre del vendedor, lo que contribuye a la confianza del impugnante, que su transferente era soltero y por tanto el bien enajenado era un bien propio.

**DÉCIMO SEGUNDO:** No obstante lo expuesto, con fecha veinticinco de diciembre de dos mil uno se ha expedido constancia de adjudicación al recurrente Víctor David Aguilar Huamani, con número de socio 336, sobre el inmueble materia de nulidad, expedido por la Cooperativa de Vivienda de los

---

<sup>4</sup> Disposición de los bienes sociales

Artículo 315.- Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro. (..)

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, que obra a fojas ochenta y nueve, cumpliendo con los pagos respectivos a dicha institución, como se puede verificar de fojas noventa y dos a noventa y nueve, lo que aporta a lo expuesto por esta Sala Suprema en los considerandos anteriores, sobre la buena fe con la que actuó el comprador, al celebrar el contrato de compraventa con su codemandado Jorge Simón Rosales Jara, pues desde esa fecha no ha sido perturbado por la demandante Vicenta Inés Félix Mendoza, sino hasta la interposición de esta demanda realizada con fecha tres de junio de dos mil once, esto es, después de más de 9 años, lo que no se condice con el supuesto perjuicio que alega, al haberse celebrado el contrato materia de litis.

**DÉCIMO TERCERO:** Sobre las causales denunciadas 140, 210, 288, 289, 292 y 2001 inciso 4 del Código Civil, no requieren ser analizadas por no contribuir a dilucidar lo que es materia de controversia, por tanto no merecen pronunciamiento por este Supremo Tribunal.

**DÉCIMO CUARTO:** Estando a lo indicado en los párrafos que anteceden, y atendiendo que el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Lima Norte, ha declarado fundada la demanda interpuesta por Vicentina Inés Félix Mendoza, corresponde reformarla y declararla infundada, en razón a las conclusiones arribadas en la presente sentencia.

**V. DECISIÓN**

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 396 del Código Procesal Civil:

**5.1. Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Víctor David Aguilar Huamani de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista contenida en la Resolución número doscientos cincuenta del catorce de octubre de dos mil catorce, expedida por Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, a fojas setecientos setenta y ocho. Actuando en sede de instancia:

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**REVOCAR** la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número cuarenta y nueve del nueve de enero de dos mil catorce, obrante a fojas seiscientos noventa y tres, que declaró fundada la demanda interpuesta por Vicentina Inés Félix Mendoza; en consecuencia, nulo y sin efecto legal, el contrato de transferencia de derechos y acciones celebrado entre los demandados Jorge Simón Rosales Jara y Víctor David Aguilar Huamaní, de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, respecto del inmueble sito en Lote 3, de la Manzana “B” de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, Lomas de Carabayllo, Distrito de Carabayllo, de 1000 metros cuadrados; **REFORMÁNDOLA**, se declara **INFUNDADA**.

**5.2. DISPUSIERON:** La publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Vicentina Inés Félix Mendoza con Víctor David Aguilar Huamaní y otro, sobre nulidad de acto jurídico: y los devolvieron. Interviniendo como Ponente el señor Juez Supremo **Sánchez Melgarejo**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**TELLO GILARDI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

*Lar/Lva*