

SENTENCIAS EN CASACIÓN

Año XXI / N° 727

91569

CAS. N° 3001-2013 ICA

Pago de Frutos. La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el Juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente. Lima, once de agosto mil dieciséis.- La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número tres mil uno – dos mil trece, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia: **I. ASUNTO** En el presente proceso de pago de frutos, los demandados **Pedro Martín Ramos Pariona y Clelia Luz Feliberta Taype Mejía** han interpuesto recurso de casación a fojas cuatrocientos treinta y cinco y cuatrocientos sesenta y dos, respectivamente, contra la sentencia de vista de fecha veintidós de mayo de dos mil trece (fojas trescientos noventa y uno), que confirmó la sentencia apelada del uno de octubre de dos mil doce (fojas trescientos treinta y tres), en el extremo que declaró fundada en parte la demanda, en los seguidos por la sucesión de Rosa Teresa Morales Dulanto, revocándola en el extremo que declaró infundada la demanda contra Clelia Luz Feliberta Taype Mejía y, reformándola, la declara fundada. **II. ANTECEDENTES 1. DEMANDA** El catorce de setiembre de dos mil cinco, mediante escrito de fojas doce, Rosa Elvira Dulanto Salinas, interpone demanda contra Pedro Martín Ramos Pariona y Clelia Luz Feliberta Taype Mejía a fin que cumplan con abonarle lo siguiente: a) En forma solidaria S/. 69,223.42 por concepto de frutos civiles dejados de percibir por la recurrente respecto del inmueble de su propiedad que fue materia de contrato. b) Pago de frutos devengados, para que los demandados cumplan con abonarle S/. 260,628.05 por concepto de frutos civiles dejados de percibir respecto al inmueble de su propiedad que no fue materia de contrato y que poseen los demandados. c) Pago de frutos que se devenguen desde que se cite a los demandados con la demanda hasta que termine el proceso. Pago de intereses. d) Pago de costas y costas. Señala que el veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve celebró un contrato con los demandados sobre promesa de venta respecto del inmueble denominado "Sector Llano Cultivable" que formó parte del fundo Chilca, Santo Domingo y anexos, en el distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica, con un área de terreno de quinientos cuarenta con noventa y cuatro metros cuadrados. Indica que acordaron que la forma de pago del precio sería US\$ 400.00 a la firma de la promesa de venta y el resto en cuotas de US\$ 85.36 hasta llegar a los US\$ 3,472.83, es decir hasta el treinta de mayo de dos mil dos. Arguye que pese a las facilidades de pago los demandados no cumplieron con pagar sus cuotas, por lo que el contrato quedó resuelto de manera automática, lo que se puso a su conocimiento. Agrega que no obstante ello los demandados continúan en posesión del inmueble usando y usufructuándolo, utilizando además del área materia de contrato otro área que no lo fue, sin pago alguno, pese a las constantes solicitudes de devolución. Por resolución número siete se declara rebeldes a los demandados. **2. PUNTOS CONTROVERTIDOS** Se fijaron los siguientes puntos controvertidos: **2.1** Establecer si los demandados están obligados al pago de frutos civiles dejados de percibir por el área de 540.94 metros cuadrados a que se contrae el contrato de fojas seis y el pago de los frutos devengados por el área ocupada por los demandados que no ha sido objeto de contrato y si por el primer concepto procede el pago de S/. 69,223.42 y por el segundo concepto la suma de S/. 260,628.05, así como los frutos que se devenguen. **2.2** Establecer si el pago de los frutos se debe computar a partir del treinta de mayo de dos mil dos, fecha de la última cuota del precio no pagado por los demandados y si a ello se debe agregar los intereses, costas y costos. **2.3** Establecer si el incumplimiento por los demandados respecto de las obligaciones contraídas en el contrato denominado promesa de venta de fecha veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve, da origen

a los montos reclamados en la demanda. **2.4** Establecer si la posesión de los demandados en el área que no ha sido materia de contrato y de donde se deriva el pago de los frutos alcanza una extensión de 1600 metros cuadrados que equivale al 20% adicional al área que fue materia de contrato de 540.94 metros cuadrados. **3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA** El uno de octubre de dos mil doce, el Juzgado Especializado Civil de Pisco de la Corte Superior de Justicia de Ica declaró: - Infundada la demanda en el extremo que se dirige contra Clelia Luz Feliberta Taype Mejía sobre pago de frutos devengados. - Improcedente el extremo de la demanda que peticiona pago de frutos a partir de la fecha de interposición de la demanda. - Fundada en parte la demanda contra Pedro Martín Ramos Pariona sobre pago de frutos devengados, debiendo pagar: 1) S/. 10,000.00, por los frutos dejados de percibir respecto del área del contrato de promesa de venta. 2) S/. 20,000.00 respecto del área que no fue materia de contrato, por el área de 1600 m2 desde el treinta y uno de mayo de dos mil dos. 3) S/. 30,000.00 por concepto de intereses de los frutos, los que deben ser objeto de liquidación en ejecución de sentencia. 4) El pago de costas y costos. La sentencia indica que de la revisión del contrato de compraventa se advierte que no está consignado el número de documento de identidad de la demandada Clelia Luz Feliberta Taype Mejía ni ésta ha firmado dicho contrato, por lo que no tiene porque afectarle las consecuencias que se deriven de éste. Asimismo, sostiene que la parte demandada no acreditó haber cumplido con las prestaciones a que se obligara por el indicado contrato, por consiguiente se ha de tener en cuenta que a partir del treinta de mayo de dos mil dos, no se presenta vínculo contractual entre la demandante y el demandado. Al haberse resuelto el contrato de promesa de venta era obligación del demandado restituir la propiedad a la demandante por haberlo acordado en la sexta cláusula del contrato, lo que no ha cumplido, hecho que se acredita con la constatación policial de fecha veinticuatro de agosto de dos mil cinco. En el acto de audiencia de conciliación el demandado aceptó que está en posesión no solo del área materia de contrato, sino de un mayor área. El demandado viene poseyendo el inmueble de forma ilegítima y de mala fe, debiendo computarse a partir del día siguiente de haber quedado resuelto el contrato, esto es el treinta y uno de mayo de dos mil dos, estando obligado Pedro Martín Ramos Pariona al pago de frutos a partir de esa fecha. **4. APELACIÓN** Mediante escrito de fojas trescientos cuarenta y siete la demandante Rosa Teresa Morales Dulanto apela la sentencia en el extremo que ordena el pago solo al demandado Pedro Martín Ramos Pariona y del monto ordenado, bajo los siguientes argumentos: Se debe integrar la sentencia y ordenar que la demandada Clelia Luz Feliberta Taype Mejía pague en forma solidaria. Que en la audiencia de conciliación los demandados reconocieron que no pagaron las cuotas del contrato y propusieron abonar S/. 5,000.00 por los frutos dejados de percibir por el área que no fue materia de contrato. Mediante escrito de fojas trescientos cuarenta y nueve Pedro Martín Ramos Pariona impugna la sentencia solo en el extremo que declara fundada la demanda en su contra, manifestando lo siguiente: El contrato de promesa de venta es un contrato de compraventa, lo que ha sido admitido por la propia demandante. La entrega de arras, que en este caso es de US\$ 400.00, importa la conclusión del contrato, conforme al artículo 1447 del Código Civil. La actora no ha mencionado para nada que él le ha cancelado por este contrato dos cuotas de US\$ 2,000.00 cada una, y lo que en todo caso existe es un saldo deudor por la venta final de este terreno, por lo tanto resulta ilegal que aun la vendedora se considere propietaria del predio para reclamar frutos de este. Ambas partes de manera voluntaria accedieron a suspender provisionalmente el pago y cobro de las cuotas hasta que no se determine con precisión la propiedad del terreno materia de venta, en atención a que la Municipalidad Distrital de Paracas también se reputa propietaria del bien. No se ha probado que el demandado se encuentre poseyendo un adicional de 1600 m2 que no ha sido materia de contrato. **5. SENTENCIA DE VISTA** El veintidós de mayo de dos mil trece, la Sala Mixta de Pisco de la Corte Superior de Justicia de

Ica emite la sentencia de vista de fojas trescientos noventa y uno, confirmando la sentencia de primera instancia que declaró fundada en parte la demanda; confirma en cuanto declara improcedente el pago de frutos a partir de la fecha de interposición de la demanda.; revocaron en cuanto declara infundada la demanda contra Clelia Luz Feliberta Taype Mejía, reformándola declararon fundada la demanda en dicho extremo, ordenando que los demandados Pedro Martín Ramos Pariona y su cónyuge Clelia Luz Feliberta Taype Mejía paguen a la demandante los montos dispuestos en la sentencia de primera instancia; bajo los siguientes fundamentos: - Del documento de fojas seis se lee y entiende claramente que se trata de un contrato de promesa de venta y no un contrato definitivo de compraventa como lo afirma el demandado, por lo que se encuentra supeditado a lo dispuesto en el artículo 1414 del Código Civil y siguientes. - Por consiguiente una vez que quedó resuelto el contrato de promesa de venta los demandados se hicieron poseedores ilegítimos del predio que fue objeto de dicha promesa, más aun si, como señala la sexta cláusula, el promisorio se obliga a entregar en forma inmediata la posesión del bien predial a favor del promitente, en caso que por causal imputable a la promitente o promisorio. - Los recibos que en copia obran a fojas noventa y siete presentado por el demandado por el monto de US\$ 2,000.00, son del año dos mil seis, fecha muy posterior a la suscripción del contrato de promesa de venta y cuando ya el referido contrato ha sido resuelto de pleno derecho; por lo tanto no pueden tomarse esos recibos como pago a cuenta del precio señalado en el multicitado contrato. - Si bien en el supuesto que el contrato de promesa de venta ha sido celebrado y suscrito solo por el demandado, el beneficio de estos actos se extiende a su cónyuge por ser un bien social; por ende las utilidades que pueda otorgarle tales bienes, así como los frutos que de esos se obtengan, también los disfruta la cónyuge y, en tal sentido, está obligada a resarcir los que ilegítimamente obtuvo. III.

RECURSO DE CASACIÓN. Este Supremo Tribunal mediante la resoluciones de fecha dieciocho de julio de dos mil catorce declaró procedente los recursos de casación interpuestos por Pedro Martín Ramos Pariona y Clelia Luz Feliberta Taype Mejía a fojas cuatrocientos treinta y ocho y cuatrocientos sesenta y dos, respectivamente, por las siguientes infracciones normativas: i) **Infracción normativa del artículo 1363 del Código Civil y del artículo 200 del Código Procesal Civil;** ii) **Infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú y de los artículos VII del Título Preliminar, 168, 908, 1362 y 1477 del Código Civil.** IV. **CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si en sede casatoria es posible reexaminar el causal probatorio y si la sentencia de vista se encuentra debidamente motivada. V. **FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

Primero.- El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

Segundo.- En lo que concierne a la motivación de las resoluciones judiciales cabe indicar que en sociedades pluralistas como las actuales la obligación de justificar las decisiones jurídicas logra que ellas sean aceptadas socialmente y que el Derecho cumpla su función de guía¹. Esta 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 sustentan...*". En atención a ello, la Corte Suprema ha señalado que: "*La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el Juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente*"².

Tercero.- Estando a lo expuesto este Tribunal Supremo verificará si la sentencia de vista se encuentra debidamente justificada externa e internamente, y si además se han respetado las reglas de la motivación en estricto.

Cuarto.- 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), se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: -

Premisa normativa: lo dispuesto en los artículos 1414 y 1416 del Código Civil que trata Del compromiso de contratar y el plazo para éste; los artículos 890 y 891 del Código Civil sobre los frutos civiles; así como los artículos 299 y 310 del Código Civil que regulan los bienes comprendidos en el régimen patrimonial y los bienes sociales. - **Premisa fáctica:** la Sala Superior ha establecido que el contrato de promesa de compraventa se ha resuelto de pleno derecho al no cumplir los demandados con pagar las cuotas conforme a los términos del referido contrato; determinándose también que los demandados poseen el bien y lo usufructúan en

forma ilegítima y de mala fe; y que al ser los demandados cónyuges, las utilidades que pueda otorgarle tales bienes, así como los frutos que de estos se obtengan, también lo disfruta el cónyuge. - **Conclusión:** los demandados están obligados a resarcir lo que ilegítimamente obtuvieron, debiendo pagar en forma solidaria el pago de de frutos dejados de percibir respecto del área materia de contrato y el área que no fue materia de contrato. Tal como se advierte, la deducción lógica de la Sala Superior es compatible formalmente con el silogismo que ha establecido, por lo que se puede concluir que su sentencia presenta una debida justificación interna. **Quinto.-** En lo que concierne a la justificación externa, ésta consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas³, 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 verdadera⁴. En esa perspectiva, este Tribunal Supremo estima que la justificación externa realizada por la Sala Superior es adecuada. En efecto, las premisas indicadas son las correctas para resolver el presente caso, pues atiende a los términos de lo que fue objeto debatible y puntos controvertidos, conforme se advierte de los considerandos sexto y sétimo. Dada la corrección de la premisa normativa y fáctica, la conclusión a la que se arribó fue la adecuada, existiendo debida justificación externa. Por consiguiente, debe rechazarse la casación por supuesta infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú. **Sexto.-** La recurrente Clelia Luz Feliberta Taype Mejía también ha denunciado la infracción normativa del artículo 200 del Código Procesal Civil y del artículo 1363 del Código Civil, bajo el argumento que no existe ni una sola prueba que se le vincule con el contrato que sirve de sustento a la demanda, refiere que la constatación policial hace referencia a que todo fue observado desde el exterior, sin ingresar al inmueble, no se le tomó su dicho, tampoco se le consignó su verdadero nombre, ni se le observa en las fotos que se acompañó a la demanda. **Sétimo.-** Aunque el reexamen de los medios probatorios, le es ajeno a las funciones de la Corte de Casación, en tanto el Tribunal Supremo examina el control de la legitimidad del derecho y no el mérito de la controversia, no es menos verdad que en el presente caso lo que se discute es la falta de valoración probatoria o un déficit valorativo que perjudica la decisión tomada. Teniendo en cuenta ello se procederá al análisis respectivo de los actuados. **Octavo.-** En esa perspectiva, se tiene: - La demandante Rosa Teresa Morales Dulanto alega que suscribió un contrato de promesa de venta en fecha veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve con los demandados Pedro Martín Ramos Pariona y Clelia Luz Feliberta Taype Mejía. - En dicho contrato de promesa de venta se observa que quien suscribe y/o firma el documento es únicamente la promitente Rosa Teresa Morales Dulanto y el promisorio Pedro Martín Ramos Pariona, mas no la persona de Clelia Luz Feliberta Taype Mejía, la que sólo se menciona en la parte introductoria como cónyuge del demandado. **Noveno.-** El artículo 141 del Código Civil señala "La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere **indubitadamente** de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia" (el resaltado en nuestro). En el caso en concreto, no hay manifestación expresa ya que no figura la firma de la demandada, ni se ha probado que la letra con la que se escribió el nombre de la cónyuge del demandado provenga del puño gráfico de la citada empleada. Del mismo modo, tampoco hay manifestación tácita, ya que quien se obliga en el citado contrato es el demandado, quien ha afirmado que efectivamente no pagó las cuotas y está poseyendo el inmueble materia de contrato y uno de mayor extensión, conforme se observa de la audiencia de conciliación. Todo ello, además, en el contexto que el "contrato de promesa de venta con arras" no es lo suficientemente claro para de allí determinar que hubo manifestación de voluntad de la señora Clelia Luz Feliberta Taype Mejía. Dado que es la manifestación de voluntad la que vincula a las partes, sin la existencia de ésta no hay acto jurídico que pueda generar obligaciones a la demandada recurrente. **Décimo.-** Este Tribunal Supremo debe señalar que la Sala Superior pretende extraer responsabilidad de la demandada alegando que el bien adquirido por Pedro Martín Ramos Pariona es un bien social, de lo que sigue que la cónyuge beneficiada también debe responder por los beneficios obtenidos. Tal criterio es equivocado, pues no tiene en cuenta que la propia demandante delimitó el contenido de su pretensión y estableció como *causa petendi* del pago de frutos que dejó de percibir la resolución del contrato de promesa de venta y dado que se ha establecido que el único obligado es el demandado Pedro Martín Ramos Pariona, no corresponde pronunciarse sobre lo que obtuvo o no la persona de Clelia Luz Feliberta Taype Mejía⁵. **Undécimo.-** En consecuencia, este Supremo Tribunal estima que el recurso de casación interpuesto por Clelia Luz Feliberta Taype Mejía debe ser estimado. **Duodécimo.-** En cuanto al recurso de casación interpuesto por Pedro Martín Ramos Pariona, se advierte que éste se dirige a nueva valoración probatoria, lo que es ajeno a esta sede casatoria; por otro lado indica que los frutos sería del demandado ya que posee el inmueble en la creencia que lo hacen legítimamente, pero esa afirmación carece de sustento y base

cierta, ya que una vez que quedó resuelto el contrato de promesa de venta el demandado se hizo poseedor ilegítimo del predio que fue objeto de dicha promesa, más aun si, como señala la sexta cláusula de dicho contrato, el promisorio se obliga a entregar en forma inmediata la posesión del bien predial a favor del promitente, sea por causal imputable a la promitente o al promisorio. **VI. DECISIÓN** Por estas consideraciones y de conformidad con lo establecido en el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Pedro Martín Ramos Pariona (fojas cuatrocientos treinta y cinco), **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Clelia Luz Feliberta Taype Mejía (fojas cuatrocientos sesenta y dos); en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintidós de mayo de dos mil trece (fojas trescientos noventa y uno); **y actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada del uno de octubre de dos mil doce (fojas trescientos treinta y tres), que declara infundada la demanda contra Clelia Luz Feliberta Taype Mejía, con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano bajo responsabilidad; en los seguidos por la sucesión de Rosa Teresa Morales Dulanto, sobre pago de frutos; y los devolvieron; interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo **Calderón Puertas.- SS. TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRIGUEZ, RODRIGUEZ CHÁVEZ, CALDERÓN PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA**

¹ Atienza, Manuel. Las razones del Derecho. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, p. 24-25.

² Primer Pleno Casatorio, Casación N° 1465-2007-CAJAMARCA. En: El Peruano, Separata Especial, 21 de abril de 2008, p. 22013). En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00037-2012-PATC, fundamento 35.

³ Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>

⁴ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.

⁵ Fundamentos de la demanda:

1. "Resulta señor Juez que con fecha 28 de mayo de 1999 celebró con los demandados y a solicitud de ellos, contrato privado de promesa de venta respecto a un Lote de terreno o bien inmueble de mi propiedad situado en el predio denominado "Sector Llano Cultivable", que formó parte del Fundo Chilca, Santo Domingo y anexos, en el distrito de Paracas, en una provincia se Pisco y departamento de Ica, con un área de terreno de 540.94 meros cuadrados, identificado como Lote "D 9" en el Plano de Ubicación respectivo, mediante el cual les di en promesa de transferencia dicho bien a su favor.

2. En el aludido contrato se pactó expresamente en su cláusula cuarta que el precio de dicha compraventa erala suma de US\$ 3,472.83, el cual es en realidad ínfimo en relación a su precio real por su ubicación y valor comercial, empero se fijó dicho precio a su ruego y fin de ayudar a los empleados. A su vez se acordó que la forma de pago del mismo sería abonando una primera cuota ascendente a US\$ 400.00 el día de la firma del contrato de promesa de venta y el saldo se pagaría en cuotas mensuales consecutivas desde la fecha del contrato, cada una por la suma US\$ 85.36, pagos que deban realizarse hasta totalizar el precio indicado, es decir exactamente hasta el día treinta de mayo de dos mil dos".

C-1510815-1

CAS. N° 3982-2013 LIMA NORTE

Nullidad de Acto Jurídico. **Debido Proceso y Motivación de las Resoluciones Judiciales.-** Se presenta afectación a los derechos mencionados cuando la sentencia de vista fue construida sobre premisas fácticas y normativas que no corresponden con el proceso ni se conciden con el resultado final, lo que a su vez genera la distorsión o alteración de la motivación externa. Artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política. Lima, nueve de agosto de dos mil dieciséis.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** con los acompañados, vista la causa número tres mil novecientos ochenta y dos – dos mil trece, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: **1.- ASUNTO:** En el presente proceso, que trata sobre la pretensión de nulidad de acto jurídico, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por María Inocencia Alayo Bardales de Rodas, en calidad de sucesora del demandado Francisco Alayo Vásquez¹, contra la sentencia de vista del 17 de abril de 2013², que confirma la sentencia apelada del 25 de septiembre de 2012³, que declara fundada la demanda (pretensión) de nulidad de acto jurídico, en consecuencia, declara nula la escritura pública de adjudicación por compraventa del 01 de febrero de 1984 del inmueble ubicado en lote 15, manzana H, de la urbanización Mesa Redonda del distrito de San Martín de Porres, ahora distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima; y nulo el asiento registral C-1, de la partida registral número 305206 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao. **2.- ANTECEDENTES DEMANDA:** **2.1.** Luis Olascuaga Flores⁴ el 20 de septiembre de 2000, interpone demanda contra la Asociación Pro Vivienda Doce de Julio, Godofredo Barca Bravo, y Francisco Alayo Vásquez, y postula como pretensión que se declare la nulidad de la escritura pública de compraventa del 01 de febrero de 1984, celebrado entre los demandados Godofredo Barca Bravo, en calidad de representante de la Asociación indicada, y Francisco Alayo Vásquez, respecto del inmueble ubicado en la manzana "H", lote 15, urbanización Mesa Redonda, distrito de Independencia,

provincia y departamento de Lima; y como pretensión accesoria, la cancelación del asiento registral "c", de la ficha N° 305206, de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble. **2.2.** El demandante alega que es propietario del predio en mención, que lo adquirió el 08 agosto de 1965, mediante contrato de compraventa celebrado con la Asociación antes indicada; sin embargo, el demandado Godofredo Barca Bravo, como presidente de la indicada persona jurídica, el 01 de febrero de 1984 lo volvió a vender al demandado Francisco Alayo Vásquez. En ese sentido precisa que ese segundo acto de disposición es nulo, porque ese bien ya no pertenecía a la Asociación indicada y el señor Barca Bravo no tenía representación alguna para celebrar ningún acto de transferencia; por lo que, ese negocio jurídico presenta vicios en su constitución conforme lo dispone los artículos 219 incisos 2), 4) y 6), y 220 del Código Civil. **CONTESTACIONES A LA DEMANDA:** **2.3.** Godofredo Barca Bravo, el 06 de diciembre de 2000⁵, niega y contradice la demanda. Señala que cuando suscribió la minuta de compraventa con su co-demandado Francisco Alayo Vásquez, tenía todas las facultades necesarias para realizar ese acto de enajenación. **2.4.** Francisco Alayo Vásquez, el 20 de abril de 2001⁶, niega y contradice la demanda. Sostiene que la escritura pública de compraventa de bien inmueble fue suscrita cumpliendo todas las formalidades de ley, y el representante de la Asociación Pro-vivienda Doce de Julio, tenía los poderes suficientes para efectuar la transferencia, la que luego fue inscrita en los Registros Públicos; por lo que, ante cualquier irregularidad se le debe considerar como un comprador de buena fe y no perjudicar su derecho, de conformidad con los artículos 168 y 197 del Código Civil. Asimismo, postula la excepción de prescripción extintiva de la acción (pretensión) de nulidad de acto jurídico, porque considera que desde el año de 1984, fecha en que se celebró el acto jurídico de compraventa, hasta el 20 de septiembre de 2000, fecha en que se presentó la demanda, han transcurrido más de 17 años. **2.5.** La Asociación Pro-vivienda Doce de Julio, el 27 de noviembre de 2002⁷, representado por su Presidente José Eli Villavicencio Crisologo, contesta la demanda y alega que el demandado Godofredo Barca Bravo no tenía poder ni facultades para enajenar los bienes inmuebles de la persona jurídica, por lo que, la escritura pública de adjudicación de compraventa del predio a favor del co-demandado Francisco Alayo Vásquez, deviene en nula. **SANEAMIENTO PROCESAL:** **2.6.** Por audiencia de saneamiento, 07 de febrero de 2005⁸, se declaró fundada la excepción de prescripción de la acción (pretensión) deducida por el demandado Francisco Alayo Vásquez, representado por los integrantes de su sucesión (María Inocencia Alayo Bardales, Enrique Alayo Bardales y Esperanza Alayo Bardales), y nulo lo actuado respecto al emplazado en referencia. Consideró que desde la fecha en que se suscribió la escritura pública de adjudicación del bien inmueble cuestionado, hasta la presentación de la demanda, habían transcurrido más de diez años, por lo que, la acción (pretensión) de nulidad de acto jurídico había prescrito conforme con el artículo 2001 numeral 1) del Código Civil. **PUNTOS CONTROVERTIDOS:** **2.7.** Por acta de audiencia de fijación de puntos controvertidos, del 03 de mayo de 2005, se fijó como puntos controvertidos los siguientes: (i) Establecer si el acto jurídico de escritura pública por adjudicación de compra venta de terreno, del 01 de febrero de 1984, realizada entre la Asociación Pro Vivienda Doce de Julio y Francisco Alayo Vásquez adolece de nulidad por haber sido realizado por Godofredo Barca Bravo, Celso Arce Ventocilla, Hernán Tirado Soto y Víctor Chávez Calla, personas que carecían de facultades para representar a la Asociación antes referida. (ii) Establecer si el asiento del título de propiedad que contiene la ficha N° 305206 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, es nulo por los hechos invocados en la demanda. **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** **2.8.** Mediante sentencia del 25 de setiembre de 2012⁹, se declaró fundada la demanda (pretensión) de nulidad de acto jurídico. Consideró que el demandante había ofrecido el contrato de compraventa del 08 de agosto de 1965, respecto del bien inmueble ubicado en la manzana "H", lote 15, urbanización Mesa Redonda, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, con lo cual acreditaba su derecho de propiedad; por lo que, la segunda escritura pública del 01 de febrero de 1984, mediante la cual la Asociación Pro-vivienda Doce de Julio, enajenaba ese mismo predio, es nula, porque su contenido es contrario a las leyes que interesan al orden público, y jurídicamente no es posible ni lícito vender como propio un bien ajeno; además, Godofredo Barca Bravo, Celso Arce Ventocilla, Hernán Tirado Soto y Víctor Chávez Calla, carecían de facultades para representar a la Asociación demandada. **2.9.** Agrega que, si bien es cierto, se declaró fundada la excepción de prescripción extintiva de la acción (pretensión) de nulidad de acto jurídico a favor de Francisco Alayo Vásquez, ese acto procesal no es óbice para que se declare la nulidad del acto jurídico en mención por las razones indicadas; lo cual no transgrede el principio de congruencia procesal, toda vez, que de acuerdo con el artículo 220 del Código Civil, el Juez tiene la facultad para declarar de oficio la nulidad cuando resulta manifiesta. **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:** **2.10.** La Sala Superior por sentencia de vista del 17 de abril de 2013¹⁰, confirmó la sentencia apelada. Consideró que Godofredo Barca Bravo, había actuado en representación de la Asociación demandada, pero él no tenía facultades para representarla, y, además, conocía que el bien inmueble objeto de transferencia ya había sido vendido con