



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

***Sumilla:** El acto jurídico cuestionado consistente en el contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos mil, deviene en nulo por la falta de intervención de la demandante en su celebración, pues el inmueble objeto de transferencia se trata de un bien social que solo podía ser enajenado con la intervención de ambos cónyuges, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 315 del Código Civil.*

Lima, trece de abril
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número ochocientos treinta y cinco – dos mil catorce, en Audiencia Pública de la fecha; y luego de producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: Se trata del recurso de casación interpuesto por Tadea Toledo Oviedo de Velásque mediante escrito obrante a fojas mil cuatrocientos dieciséis, contra la sentencia de vista de fojas mil trescientos sesenta y siete, de fecha veintiuno de agosto de dos mil trece, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que revoca la sentencia apelada de fojas mil ciento treinta y cuatro, de fecha veintiocho de enero de dos mil once, que declara fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, con lo demás que contiene; y reformándola declara infundada la citada demanda. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha treinta de junio de dos mil catorce, de fojas ochenta y nueve del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, por la causal de **infracción normativa** prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual la recurrente denuncia: **a) Se ha inaplicado el artículo II del Título Preliminar del Código Civil**, toda vez que se ha consolidado un acto arbitrario y abusivo contrario a su legítimo derecho de propiedad respecto a un bien sub *litis*, perteneciente a la sociedad conyugal que se conformó a partir de la celebración del matrimonio civil que tuvo lugar el diecisiete de setiembre de mil novecientos setenta; **b) Se ha inaplicado el**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

artículo V del Título Preliminar del Código Civil, toda vez que cualquier acto jurídico que se oponga al orden público y a las buenas costumbres es nulo *ipso jure* tal como resulta ser el contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos mil y la escritura pública de adjudicación y traslado de dominio de fecha seis de junio de dos mil, que deriva de una conducta ilícita configurada como delito de estelionato que fue objeto del proceso penal número 2001-14282 con sentencia condenatoria contra el demandado, por consiguiente los efectos y validez de lo actuado en este proceso penal no pueden ni deben ser desvirtuados por una simple deducción de buena fe a favor de los demandados compradores, pues estamos ante un acto jurídico nulo que contraviene el orden público y las buenas costumbres; con mayor razón si en el indicado proceso su cónyuge Caciano Velásquez Libón asegura y deja constancia que los compradores sí tenían pleno conocimiento de su condición de casado, porque se conocen en razón de vecindad, más aun que la demandante y su cónyuge tenían la condición de socios fundadores de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación (co-demandada); **c) Se ha inaplicado el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil**, toda vez que los jueces, en concordancia con el principio de congruencia procesal, están obligados expresamente a aplicar la norma jurídica pertinente en caso no hubiera sido invocada en la demanda; de lo cual se colige que tienen plena validez y eficacia los considerandos expuestos en la sentencia de primera instancia que declaró fundada su demanda aplicando dicho principio; a diferencia de los argumentos frágiles e inconsistentes de la sentencia de vista recurrida en vía de casación; **d) Se ha inaplicado el artículo 896 del Código Civil**, toda vez que lo señalado en el considerando 4.16 de la impugnada, referido a que los demandados, hermanos Paulina Tipula Tipula de Cora y Raúl Tipula Tipula, no han actuado de mala fe, colisiona con el principio de razonabilidad, puesto que el bien inmueble objeto del contrato tiene la calidad de bien social; además de que es un hecho acreditado en la vía penal que el contrato y la propia escritura pública son consecuencia del delito contra el patrimonio y defraudación, perpetrado por Caciano Velásquez Libón en agravio



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de la cónyuge demandante, lo que era de conocimiento no solo de los compradores sino de la propia Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación, en virtud de la carta remitida por la actora con fecha diez de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho (doce años antes de los cuestionados actos jurídicos materia del presente proceso); **e) Se ha inaplicado el artículo 907 del Código Civil**, toda vez que en autos se encuentra totalmente descartada la presunción de buena fe argumentada en la sentencia de vista, ya que no solo quedó desvirtuada, sino que permite demostrar que no es factible oponer una presunta buena fe en la compraventa de un bien inmueble en el cual estuvo constituido de manera público el hogar conyugal y que el acto jurídico se originó en una conducta delictiva de defraudación; **f) Se ha inaplicado el artículo 923 del Código Civil**, toda vez que se hubiera permitido en forma determinante y acertada, cautelar y respetar el derecho de propiedad respecto a bienes de naturaleza social, logrado dentro de la vigencia de la sociedad conyugal formada desde el diecisiete de setiembre de mil novecientos setenta, por Tadea Toledo Oviedo de Velásquez y Caciano Velásquez Libón, como es el caso del inmueble materia de *litis* que fue transferido ilícitamente a Paulina Tipula Tipula de Cora y Raúl Tipula Tipula, sin el conocimiento ni intervención de la demandante en su calidad de propietaria; **g) Se ha inaplicado el artículo 1403 del Código Civil**, que permite dilucidar y descartar la presunción de buena fe de los compradores co-demandados esgrimidos en la sentencia de vista, porque es obvio que esta norma inaplicada no deja la menor duda sobre el objeto del contrato, el cual debe necesariamente ser ilícito, de lo que se colige que el acto jurídico que se pretende hacer valer no debe nacer o tener su origen en un hecho delictivo, tal como resulta en el caso de autos, según se corrobora del expediente penal acompañado; **h) Se ha inaplicado el artículo 1532 del Código Civil**, toda vez que el inmueble materia de transferencia pertenece a la sociedad conyugal Velásquez –Toledo, por lo que no podía ser enajenado por uno solo de los cónyuges, bajo expresa sanción de nulidad del acto jurídico celebrado en violación de las precitadas normas; **i) Se ha interpretado erróneamente el**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

artículo 315 del Código Civil, toda vez que en el caso de autos se condiciona deliberadamente la aplicación de la norma citada a la existencia o inexistencia de mala fe para declarar la nulidad del acto jurídico; lo cual es no solo un exceso de responsabilidad funcional, sino una grave distorsión de la precitada norma; proceder que a su vez vulnera las garantías del debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva. La interpretación correcta de la citada norma fue establecida en el Plenario Jurisprudencial del año mil novecientos noventa y siete realizado por la Corte Suprema de Justicia de la República y en forma textual establece que el acto jurídico por el que uno de los cónyuges dispone de bienes sociales, sin la participación del otro es nulo por no cumplir con los requisitos de validez del acto jurídico que exige el Código Civil; **j) Se ha contravenido las normas que garantizan del derecho al debido proceso**, toda vez que existe incongruencia entre la parte considerativa y la parte decisoria de la sentencia de vista, pues no obstante admitirse expresamente la calidad social del inmueble ilegalmente transferido, concluye revocando la sentencia de primera instancia y reformándola, la declara infundada. Asimismo se infringe el deber que impone el principio de *Iura Novit Curia*, ya que los criterios discrepantes vertidos por las instancias de mérito, en grave perjuicio de su derecho de tutela jurisdiccional efectiva, dieron lugar a la expedición de dos sentencias que fueron declaradas nulas, pese a la decisión del juez de aplicar el mencionado principio, invocando la vulneración de normas de orden público que contiene los artículos 315 y 1529 del Código Civil, por lo que resultaba intrascendente e innecesario emitir pronunciamiento sobre la existencia o no de la presunta buena fe de la posesión de los compradores co-demandados; y **k) Se vulnera los principios y garantías de la función jurisdiccional, sobre observancia del debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva**, por el hecho de revocar sin sustento fáctico y jurídico una sentencia que por el mérito probatorio de las pruebas actuadas y por mandato expreso de normas materiales de orden público y de estricto cumplimiento, declaró la nulidad del acto jurídico, y porque, en el caso



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

concreto, conculca su derecho de propiedad como integrantes de la sociedad conyugal Velásquez – Toledo, sobre el inmueble materia de *litis*. -----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, conforme aparece de autos, Tadea Toledo Oviedo de Velásquez interpone demanda para que se declare la nulidad del contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de mayo del año dos mil, mediante el cual su esposo Caciano Velásquez Libón vende a favor de los hermanos Paulina Tipula Tipula de Cora y Raúl Tipula Tipula el inmueble sito en la manzana E, Lote 20, calle 41 -hoy jirón Manuel Villarán- de la Urbanización San Agustín, Segunda Etapa, Distrito de Comas. Accesoriamente, solicita se declare la nulidad de la Escritura Pública de Adjudicación y Traslación de Dominio de fecha seis de junio del año dos mil, mediante el cual la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación adjudica a favor de los hermanos Paulina Tipula Tipula de Cora y Raúl Tipula Tipula el inmueble antes descrito, así como también solicita la nulidad de su inscripción registral que obra en la Partida Registral número 11199617 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, además de la restitución de la posesión y propiedad sobre el inmueble citado. Sostiene que contrajo matrimonio civil con Caciano Velásquez Libón el día diecisiete de setiembre de mil novecientos setenta y que en el año mil novecientos setenta y seis les fue asignado el Lote 20 de la Manzana E de la Urbanización San Agustín en su calidad de socios fundadores de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación, terreno sobre el cual construyeron una vivienda de una planta que sirvió como hogar conyugal hasta el año mil novecientos ochenta y dos, en el que tuvo que retirarse debido a los maltratos que recibía de su esposo, con quien solo procreó una hija quien es actualmente mayor de edad. Como quiera que tomó conocimiento que su esposo quería vender la vivienda conyugal, el diez de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho procedió a remitir una carta notarial al Consejo de Administración de la Cooperativa expresando su negativa a que se diera curso a cualquier trámite para transferir el bien. No fue sino hasta el mes de Junio del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

año dos mil que su esposo la buscó para exigirle firmar unos papeles en blanco y ante su negativa a acceder a sus requerimientos éste la amenazó de muerte e intentó agredirla, por lo que se vio obligada a solicitar garantías personales ante la Sub-Prefectura de Lima. Posteriormente, se enteró que su esposo había vendido el inmueble a los hermanos Paulina Tipula Tipula de Cora y Raúl Tipula Tipula y al entrevistarse con ellos éstos corroboraron la venta realizada a su favor mediante contrato privado de fecha dieciséis de mayo del año dos mil, indicándole que en todo momento Caciano Velásquez Libón se presentó como soltero. Asimismo, se enteró que su esposo, para concretar la venta, presentó su carta de renuncia como socio de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación, para que en su reemplazo se nombren como nuevos titulares del lote a los hermanos Paulina Tipula Tipula de Cora y Raúl Tipula Tipula, lo que en efecto procede a realizar la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación al celebrar con los citados hermanos Tipula Tipula la Escritura Pública de Adjudicación y Traslación de Dominio de fecha seis de junio del año dos mil, sin tener en cuenta la carta que años atrás remitió la recurrente para efectos de impedir la venta del inmueble conyugal y sin considerar tampoco que sobre el terreno se había construido una vivienda de una planta. Agrega que, ante estos hechos, denunció penalmente a su esposo y al dirigente de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación, Cristóbal Luna Gómez, por el delito contra el Patrimonio – Estafa y otras defraudaciones, habiéndose expedido sentencia condenatoria de tres años de Pena Privativa de la Libertad, al haberse corroborado los hechos ilícitos. En consecuencia, refiere que el acto jurídico es nulo por infringir el artículo 315 del Código Civil, que establece que para disponer de los bienes sociales o gravarlos se requiere de la intervención del marido y la mujer, además que también se infringe el artículo 310 del Código Civil, ya que se vendió la edificación que pertenece a la sociedad conyugal. Así también tenemos que el acto jurídico es nulo ya que incurre en la causal regulada en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, al ser contrario a las leyes que interesan al orden público o las buenas costumbres y también en las causales



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

previstas en el artículo 219 incisos 1, 4 y 7 del Código Civil, ya que adolece de la manifestación de voluntad de la cónyuge demandante, porque persigue un fin ilícito y porque la ley lo declara nulo. En conclusión, siendo nulo el acto jurídico de compraventa celebrado por su esposo, lo es también la Escritura Pública de Adjudicación y Traslación de Dominio de fecha seis de junio del año dos mil y su respectiva inscripción registral, debiendo proceder a la restitución de la posesión y propiedad del inmueble a su favor. -----

SEGUNDO.- Que, al contestar la demanda, Paulina Tipula Tipula de Cora y Raúl Tipula Tipula sostienen que el inmueble les fue ofertado por Caciano Velásquez Libón hasta en dos oportunidades y al decidir aceptar la segunda propuesta por trece mil dólares americanos (US\$13,000.00), consultaron con el dirigente de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación, Cristóbal Luna Gómez, quien les confirmó que Caciano Velásquez Libón era socio y tenía el estado civil de soltero, lo que corroboraron al efectuar la consulta vía internet del Documento Nacional de Identidad (DNI) que ratificaba dicho estado civil. Refieren también que Caciano Velásquez Libón renunció a su calidad de socio y poseionario para efectos de que se considere a los recurrentes en su lugar, siendo que luego de verificar los pagos acordados con su vendedor, la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación les entregó el Testimonio de la Escritura Pública de Adjudicación y Traslación de Dominio de fecha seis de junio del año dos mil. Agregan, como conclusión, que tanto la transferencia de la posesión por parte de Caciano Velásquez Libón como de la propiedad por parte de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación ha sido realizada de buena fe y a título oneroso, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil. Finalmente, hacen presente al Juzgado que el inmueble sub *litis* fue transferido a Manuel Tipula Tipula y Juan Carlos Tipula Tipula mediante Escritura Pública de fecha seis de diciembre de dos mil tres. -----

TERCERO.- Que, por resolución obrante a fojas ciento setenta se declara la rebeldía de los co-demandados Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación y de Caciano Velásquez Libón. Asimismo, mediante resolución



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

obrante a fojas ciento ochenta y tres, se dispone integrar al proceso a Manuel Tipula Tipula y Juan Carlos Tipula Tipula en calidad de litisconsortes necesarios pasivos, quienes cumplen con contestar la demanda señalando que han adquirido de buena fe el inmueble sub *litis* de quienes aparecían en los registros como propietarios del bien y si bien tomaron conocimiento de la existencia del proceso penal seguido en contra de Caciano Velásquez Libón, en el mismo no se determinó ninguna responsabilidad de los compradores, siendo que a la fecha en que adquirieron el bien el citado proceso penal se encontraba archivado. -----

CUARTO.- Que, el Juez de la causa llegó a expedir sentencia de primera instancia en tres oportunidades, tal como aparece a fojas cuatrocientos setenta y seis, quinientos ochenta y uno y novecientos tres, las cuales fueron declaradas nulas mediante sentencias de vista obrante a fojas quinientos cincuenta y uno, ochocientos treinta y nueve y mil ochenta y cinco, respectivamente. Por último, el *A quo* expide una cuarta sentencia a fojas mil ciento treinta y cuatro, de fecha veintiocho de enero de dos mil once, que declara fundada en todos sus extremos la demanda interpuesta, por cuanto: **i)** En el presente proceso, resulta innegable que Tadea Toledo Oviedo de Velásque no ha participado en la celebración del contrato de compraventa, suscrito por su cónyuge Caciano Velásquez Libón, por haber sido firmado únicamente por éste, lo que significa que ha transferido el bien sin tener legitimidad para hacerlo, vulnerando lo dispuesto por los artículos 315 y 1529 del Código Civil; **ii)** Si bien es cierto que no se ha demandado la nulidad por la causal de transgresión de normas de orden público, sin embargo, atendiendo a que la falta de intervención de la demandante en el contrato cuya nulidad se solicita es manifiesta, el juez puede declarar la nulidad de dicho contrato en virtud del principio *iura novit curia*, aplicando la causal de nulidad prevista en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil; **iii)** Conforme es de verse en el Expediente Penal número 2001-14282, se ha expedido sentencia condenando a Caciano Velásquez Libón como autor del delito contra el Patrimonio – Defraudación, en agravio de Tadea Toledo Oviedo de Velásque, por haber



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

transferido un bien inmueble de propiedad de la sociedad conyugal; por lo que dicho contrato no puede surtir efectos; iv) Respecto si procede declarar en vía accesoria la nulidad de la Escritura Pública de Adjudicación y Traslación de Dominio de fecha seis de junio del año dos mil y de su inscripción registral, si bien es cierto se ha declarado la nulidad del contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de mayo del año dos mil, ello no determina que necesariamente debe declararse la nulidad de dicha transferencia, sino que debe ser analizada a la luz de las pruebas actuadas en el proceso. Siendo así, al haberse declarado en la presente sentencia que el contrato privado de compra venta de fecha dieciséis de mayo del año dos mil es nulo, ello determina que la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación no estaba legitimada para transferir dicho inmueble a los demandados Raúl Tipula Tipula y Paulina Tipula Tipula de Cora, por cuanto dicha Cooperativa no era propietaria de dicho bien inmueble, sino que el mismo correspondía al socio Caciano Velásquez Libón y a su cónyuge Tadea Toledo Oviedo de Velásque. A ello se agrega que el lote de terreno se encontraba construido, conforme se acredita con el acta redactada el dieciséis de octubre de mil novecientos ochenta y dos, en la que se hace constar la separación entre ambos cónyuges por problemas de incompatibilidad de caracteres. Asimismo, con fecha anterior a la transferencia, Caciano Velásquez Libón hizo de conocimiento a los hermanos Raúl Tipula Tipula y Paulina Tipula Tipula de Cora que se encontraba casado y separado, conforme se advierte de la declaración prestada por el citado Caciano Velásquez Libón, que obra a fojas ciento ochenta y nueve del expediente penal acompañado; a todo lo cual se agrega que la actora ya había puesto en conocimiento de la referida Cooperativa, mediante carta de fecha diez de noviembre del año mil novecientos ochenta y ocho, que era casada con Caciano Velásquez Libón, conforme a la partida de matrimonio que acompaña, lo que demuestra que los contratantes han actuado de mala fe, ya que tenían conocimiento del estado civil de casado de dicho transferente, por lo que la adquisición que se venía haciendo de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación era un acto nulo, pues ésta no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

era propietaria de dicho bien, sino que lo era la sociedad conyugal, además que la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación no podía convertirse en propietario del terreno y de la fábrica por una simple renuncia del socio, por lo que corresponde declarar la nulidad de la Escritura Pública de Adjudicación y Traslación de Dominio de fecha seis de junio del año dos mil y de su inscripción registral; y v) Al haberse declarado la nulidad de los actos jurídicos y estando acreditado el derecho de propiedad de la sociedad conyugal, la restitución de la propiedad es procedente, en atención al derecho de reivindicación que asiste a todo propietario. -----

QUINTO.- Que, sin embargo, al expedir la sentencia de vista, la Sala Superior revoca la sentencia apelada; y reformándola, declara infundada la demanda, bajo el argumento central que los compradores actuaron con buena fe al adquirir el inmueble *sub litis* debido a que desconocían la condición de casado de su vendedor y el carácter de bien social del inmueble. Contra la citada sentencia de vista, la demandante formuló recurso de casación que fue resuelto por esta Sala Suprema mediante Ejecutoria Suprema de fecha diecinueve de diciembre de dos mil doce (Casación 5368-2011), obrante a fojas mil trescientos cinco, declarándose fundado el recurso y en consecuencia nula la sentencia de vista. En dicha oportunidad, esta Sala argumentó que la decisión de la sentencia de vista no resultaba congruente ni razonable con los fundamentos en los que se sustentaba, pues la apreciación del expediente penal por parte de la Sala Superior resultaba sesgada e insuficiente, por cuanto: **1)** No analizaba la afirmación de la demandante en el sentido de que los hermanos Tipula Tipula conocían de la calidad del bien social por ser vecinos de la misma Cooperativa; **2)** No consideraba que en el proceso penal no fue materia de debate la presunta colusión existente entre los contratantes; **3)** En el auto de apertura de instrucción erróneamente consideró como agraviados a Pedro y Paulina Tipula Tipula de Cora, pese a que el primero de los mencionados no participó de la compraventa, lo que dio lugar a que éste se ampliara posteriormente para efectos de comprender a Raúl Tipula Tipula; sin embargo, en la sentencia se declaró el sobreseimiento de la causa respecto de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

los presuntos agraviados -hermanos Tipula Tipula- por no haberse acreditado el perjuicio causado a éstos, sin que de ninguna manera ello importe que se hubiera descartado la mala fe de los contratantes, lo que corresponde analizarse en este proceso; **4)** No se analizó la manifestación policial brindada por la co-demandada Paulina Tipula Tipula de Cora, en la que afirmó que conocía a Caciano Velásquez Libón desde seis años anteriores a la venta del bien y que eran vecinos, ni tampoco se analizó la declaración preventiva de la misma emplazada en el sentido de que el precio del bien aún no ha sido cancelado debido al mal estado en que se encontraba el inmueble. Asimismo, se señaló que la Sala Superior debió analizar debidamente que en el proceso penal la compradora Paulina Tipula Tipula de Cora ha referido reiteradamente que el pago del precio se hizo al co-demandado Caciano Velásquez Libón en virtud del contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos mil, tanto más si en la Escritura Pública de seis de junio de dos mil, se consigna que la adjudicación a favor de los hermanos Tipula Tipula se hace en virtud de las aportaciones que efectuaron como "asociados", ascendentes a treinta y tres mil soles de oro (S/.33,000.00), cuando del proceso se advierte que los citados hermanos no tenían la condición de tales, y menos que lo hubieran sido desde la época en que los soles oro aun se encontraran en curso legal. -----

SEXTO.- Que, devueltos los autos a la Sala Superior, ésta emite sentencia de vista que es materia de impugnación a través del recurso, revocando la sentencia apelada; y declarando infundada la demanda, concluyendo que no se encuentra acreditado que los demandados actuaron de mala fe al celebrar los actos jurídicos contenidos en el contrato de fecha dieciséis de mayo de dos mil y en el testimonio de Escritura Pública de fecha de seis de junio de dos mil; por lo que no se habría configurado la causal de nulidad del acto jurídico por fin ilícito. La Sala Superior llega a la citada conclusión tras considerar lo siguiente: **i)** La Casación 5368-2011 no ha cuestionado en forma alguna que se aplique el principio *iura novit curia*, sino que se realice un examen más integral de los medios probatorios a fin de determinar si los demandados han actuado de buena o mala fe; **ii)** Los hermanos Tipula Tipula desconocían que el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

demandado Caciano Velásquez Libon se encontraba casado con la demandante, porque cuando la co-demandada Paulina Tipula Tipula de Cora empezó a ser vecina del citado demandado ya había transcurrido aproximadamente diez años desde que éste se encontraba separado de la demandante; además, porque según la declaración testimonial de Cristóbal Luna Gómez de fojas cuatrocientos tres, en el padrón de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación el demandado se encuentra inscrito como soltero; asimismo, en la copia simple de la consulta en línea del Registro Nacional de Identidad y Estado Civil - RENIEC de fojas ciento diecinueve el demandado Caciano Velásquez Libon aparece como soltero y finalmente porque no aparece que los demandados hayan tenido conocimiento de la carta de fecha diez de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho dirigida al Consejo de Administración de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación, por el cual la demandante comunica que su esposo pretende vender su inmueble sin su consentimiento; y **iii)** Sobre la nulidad del acto jurídico del testimonio de compraventa de fojas once, concluye que no existe contradicción cuando la demandada Paulina Tipula Tipula de Cora afirma que pago el precio del bien al demandado Caciano Velásquez Libon y por otro lado en el testimonio de escritura pública de fojas once se consigna que la Cooperativa demandada adjudica a los hermanos Tipula Tipula el bien *sub litis* en mérito a las aportaciones efectuadas, porque el demandado Caciano Velásquez Libon transfirió su aporte social a los hermanos Tipula Tipula según carta dirigida a la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación que obra a fojas ocho, transferencia de aporte social que se encuentra contemplada en el literal c) del artículo 15 del estatuto de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación, que obra a fojas cincuenta y dos del expediente penal. -----

SÉTIMO.- Que, existiendo denuncias por vicios *in iudicando* e *in procedendo*, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida. --

OCTAVO.- Que, respecto a las causales de **infracción normativa procesal de los artículos II, V y VII del Título Preliminar del Código Civil y de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**: Que, en los últimos dos extremos de los fundamentos del recurso -acápites "i" y "j"-, la actora sostiene que se han contravenido las normas que garantizan el derecho a un debido proceso al haberse vulnerado tres principios, como son: El principio de congruencia procesal, el principio *iura novit curia* y el principio-derecho de observancia del debido proceso y de tutela jurisdiccional efectiva, pues no obstante admitirse la calidad social del bien sub *litis*, se revoca la apelada alegando la existencia de buena fe de los compradores, conculcando su derecho de propiedad. -----

NOVENO.- Que, el debido proceso es un principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, que tiene por función velar por el respeto irrestricto de los derechos fundamentales y las garantías constitucionales que lo integran, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento regular en el que se dé oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa; de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada. ---

DÉCIMO.- Que, por otra parte, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, garantiza que los Jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de Administrar Justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. Bajo este contexto, el contenido esencial del derecho y principio de motivación de las resoluciones judiciales se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y por sí misma la resolución



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

judicial expresa una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Que, en el presente caso se aprecia de autos que la Sala Superior ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para desestimar la demanda, argumentos que no pueden analizarse a través de una causal *in procedendo*, consideraciones por las cuales la causal de infracción normativa procesal resulta *infundada*. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, respecto a la causal de infracción normativa material de los artículos 315, 896, 907, 923, 1403 y, 1532 del Código Civil: Habiéndose desestimado la causal de infracción procesal, corresponde analizar si se ha configurado la causal de infracción normativa de los citados dispositivos legales, que establecen lo siguiente: -----

“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. Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

Artículo 896.- La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Artículo 907.- La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada.

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Artículo 1403.- La obligación que es objeto del contrato debe ser lícita.

La prestación en que consiste la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles.

Artículo 1532.- Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley.”

DÉCIMO TERCERO.- Que, respecto a la pretensión de nulidad del contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos mil: Mediante el mencionado acto jurídico obrante de fojas nueve a diez, el co-demandado



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Caciano Velásquez Libón transfiere en compraventa el inmueble ubicado en la Manzana "E", Lote número 20 de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación, del Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, con un área de ciento veintiséis punto cuarenta metros cuadrados (126.40 m²) que comprende una edificación de material noble en un área de ciento diez metros cuadrados (110 m²), a favor de los co-demandados Paulina Tipula Tipula de Cora y Raúl Tipula Tipula, por el precio de trece mil dólares americanos (US\$.13,000.00). -----

DÉCIMO CUARTO.- Que, estando a lo señalado y teniendo en cuenta que el mencionado vendedor se encontraba casado con la demandante desde el diecisiete de setiembre de mil novecientos setenta, conforme se verifica del certificado de matrimonio de fojas tres, el acto jurídico cuestionado devienen en nulo, por la falta de intervención de la demandante en su celebración, pues el citado bien inmueble pertenecía a la sociedad conyugal conformada por la demandante Tadea Toledo Oviedo de Velásque y el co-demandado Caciano Velásquez Libón, es decir, se trataba de un bien social que solo podía ser enajenado con la intervención de ambos cónyuges; por lo tanto, al no haberse celebrado el contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos mil con la intervención de ambos cónyuges, conforme lo dispone el artículo 315 del Código Civil, dicho acto jurídico es nulo. -----

DÉCIMO QUINTO.- Que, respecto a la pretensión de nulidad de la escritura pública de fecha seis de junio de dos mil y de su inscripción registral: Mediante el mencionado acto jurídico obrante de fojas once a quince, la co-demandada Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación transfiere vía adjudicación y traslación de dominio el lote de terreno número 20, con un área de ciento veintiséis punto cuarenta metros cuadrados (126.40 m²) a favor de los co-demandados asociados Raúl Tipula Tipula y Paulina Tipula Tipula de Cora, por el pago y aportaciones que los compradores han efectuado, valorizada en treinta mil soles de oro (S/.30,000.00). -----

DÉCIMO SEXTO.- Que, estando a lo señalado, al haberse determinado la nulidad del contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

mil, la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación no se encontraba legitimada para transferir dicho inmueble a los co-demandados Raúl Tipula Tipula y Paulina Tipula Tipula de Cora, por cuanto la mencionada Cooperativa no era la propietaria del lote de terreno *sub litis*, sino el socio Caciano Velásquez Libón y su cónyuge Tadea Toledo Oviedo de Velásque; no siendo posible convalidar el acto jurídico de traslación y adjudicación celebrado por la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación a favor de los hermanos Tulipa Tulipa por la sola transferencia de aporte social efectuada a favor de estos últimos en mérito al documento de fojas ochenta y cuatro (del expediente acompañado), mediante el cual Caciano Velásquez Libón renuncia a su calidad de socio de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación y solicita que los hermanos Tulipa Tipula lo reemplacen como nuevos socios; puesto que para autorizar dicha transferencia de aportes se requería la intervención de ambos cónyuges, al ser el lote de terreno *sub litis* un bien social, situación que la Cooperativa demandada conocía perfectamente en mérito a la carta de fojas cuatro, de fecha diez de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, a través de la cual Tadea Toledo Oviedo de Velásque pone en conocimiento de la Cooperativa demandada que es la esposa del socio Caciano Velásquez Libón y que en tal sentido no se de ningún trámite con respecto a cualquier transacción que dicho socio quiera hacer sin su consentimiento y firma; por lo que, la escritura pública de fecha seis de junio de dos mil adolece de nulidad. -----

DÉCIMO SÉTIMO.- Que, refuerza lo señalado, el hecho de que el lote de terreno *sub litis* ya tenía construcciones antes de la celebración de la escritura pública de Adjudicación y Traslación de Dominio materia de nulidad, conforme se acredita con el acta efectuada en el mes de octubre de mil novecientos ochenta y dos, obrante a fojas sesenta, en la que aparece una constancia de separación entre los cónyuges Caciano Velásquez Libón y Tadea Toledo Oviedo de Velásque por problemas de incompatibilidad de caracteres y con la parte *in fine* de la primera cláusula del contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos mil de fojas nueve, que da cuenta que el bien



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

inmueble *sub litis* tiene una edificación de material noble de una planta. Por lo tanto, la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación no podía convertirse en propietaria de un terreno y su fábrica por la sola renuncia de uno de sus miembros a su calidad socio y pretender transferir válidamente dicho inmueble; por lo que, dicha escritura pública de Adjudicación y Traslación de Dominio de fecha seis de junio de dos mil y su inscripción registral en la Partida número 11199617 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, resultan nulas.

DÉCIMO OCTAVO.- Que, respecto a la buena o mala fe con la que habrían actuado las partes intervinientes en la celebración de los actos jurídicos cuestionados: Conforme se ha señalado en el considerando décimo sexto de la presente resolución, ha quedado acreditado en autos que tanto el esposo de la demandante Caciano Velásquez Libón como la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación, han actuado de mala fe al celebrar los dos actos jurídicos materia de nulidad, pues ambas partes tenían pleno conocimiento que el bien inmueble *sub litis* materia de transferencia, era de propiedad de los cónyuges Caciano Velásquez Libón y Tadea Toledo Oviedo de Velásque, es decir, se trataba de un bien social que no podía ser transferido sin la participación de ésta última. Ahora bien, respecto a la mala o buena fe con la que habrían actuado los hermanos Tipula Tipula en la celebración de los actos jurídicos materia de nulidad, se advierte del expediente penal acompañado (Expediente número 2001-14282) específicamente de la declaración prestada por Caciano Velásquez Libón, obrante a fojas ciento ochenta y nueve, que ante la presunción de sí al momento de suscribir la transferencia y presentar los documentos personales y del inmueble materia de *litis* comunicó a los compradores Paulina Tipula Tipula de Cora y Raúl Tipula Tipula su condición o estado civil, éste dijo que: *“sí les dijo que estaba casado pero que en esos momentos yo ya estaba separado de ella”*; por lo tanto, los mencionados hermanos compradores tenían conocimiento del estado civil de casado de dicho transferente y de la calidad del bien social del inmueble objeto de transferencia; por lo que actuaron de mala fe al momento de celebrar los actos jurídicos materia de nulidad; pues aun cuando la sentencia dictada en el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

proceso penal declaró el sobreseimiento de la causa respecto de los presuntos agraviados -hermanos Tipula Tipula- por no haberse acreditado el perjuicio causado a éstos, de ninguna manera significa que se hubiera descartado la mala fe éstos. -----

DÉCIMO NOVENO.- Que, respecto a la pretensión de restitución del bien inmueble *sub litis*: Al haberse declarado la nulidad del contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos mil, así como de la escritura pública de fecha seis de junio de dos mil y de su inscripción registral, y al haberse acreditado el derecho de propiedad de la sociedad conyugal conformada por la demandante Tadea Toledo Oviedo de Velásque y el co-demandado Caciano Velásquez Libón sobre el inmueble ubicado en la Manzana "E", Lote número 20 de la Cooperativa de Vivienda Sinchi Roca Limitada en Liquidación, del Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, corresponde ordenar la restitución de la propiedad. -----

VIGÉSIMO.- Que, siendo así, al configurarse la causal de infracción normativa material, el recurso de casación interpuesto debe ser amparado. -----

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Tadea Toledo Oviedo de Velásque a fojas mil cuatrocientos dieciséis; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas mil trescientos sesenta y siete, de fecha veintiuno de agosto de dos mil trece; **y actuando en sede de instancia CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas mil ciento treinta y cuatro, de fecha veintiocho de enero de dos mil once, que declara **fundada** la demanda, en consecuencia: **1) Nulo** el contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos mil; **2) Nula** la escritura pública de compraventa de Adjudicación y Traslación de Dominio de fecha seis de junio de dos mil y su correspondiente inscripción registral; **3) Dispone** que los demandados Paulina Tipula Tipula de Cora y Raúl Tipula Tipula, restituyan el bien inmueble materia de *litis* a favor de Tadea Toledo Oviedo de Velásque, con costas y costos del proceso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 835-2014
LIMA NORTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Tadea Toledo Oviedo de Velásque contra Caciano Velásquez Libón y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros; y los devolvieron. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

TELLO GILARDI

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

Aac/Gct/Nred

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Carlos Bernabé Salgado
Secretario (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

17 JUL 2015