



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

SUMILLA: Al señalar la Sala Superior que no se puede aplicar por analogía una norma prohibitiva, está desconociendo el régimen de sociedad de gananciales a que se encuentra sujeta la unión de hecho por imperio del artículo 326 del Código Civil, tanto más, si el propósito de dicha regulación legal es salvaguardar los bienes que pertenecen a la sociedad de gananciales y el derecho de cada cónyuge respecto de los bienes de la sociedad, protección que también alcanza a la comunidad de bienes (concubinos).

Lima, veintisiete de marzo
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número quinientos cincuenta y dos - dos mil diecisiete, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Que, viene a conocimiento de este Supremo Tribunal los recursos de casación interpuestos por Ana Cristina Avendaño Ortega y Julia Quispe Hallasi a fojas mil trescientos treinta y uno y mil trescientos treinta y siete, respectivamente, contra la sentencia de vista de fojas mil doscientos ochenta y seis, de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciséis, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó la sentencia apelada de fojas mil ciento ochenta y cuatro, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico de fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, por la causal de simulación absoluta; y ordena la cancelación del Asiento 00004 de la Partida número P06044715 del Registro de Predios de la Zona Registral XII - Sede Arequipa; e improcedente la demanda de Reivindicación interpuesta por Ana Cristina Avendaño Ortega; y revocó la misma en los extremos que declaró fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico de compraventa de fecha veintitrés de junio de dos mil seis, por la causal de objeto jurídicamente imposible; y del acto jurídico celebrado entre Adolfo Sánchez Pacori y Ana Cristina Avendaño Ortega con fecha veintiocho de octubre del año dos mil nueve, por las causales



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de fin ilícito y por ser contrario al orden público y a las buenas costumbres; reformándola, declara infundados dichos extremos. -----

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

2.1. Recurso de Casación de la demandante Julia Quispe Hallasi.-

Por resolución de fecha seis de abril de dos mil diecisiete corriente a fojas sesenta y nueve del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de la demandante **Julia Quispe Hallasi** por las siguientes causales denunciadas: **a) La infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, así como de los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, al haberse infringido lo dispuesto en los artículos 5 de la Constitución Política del Perú y 219 inciso 3, 312 y 326 del Código Civil, así como en el artículo 219 incisos 4 y 8 del citado Código Civil; **b) La infracción normativa de los artículos 219 inciso 3, 312 y 326 del Código Civil**, expresando que al haberse reconocido judicialmente la unión de hecho que mantuvo con Adolfo Sánchez Pacori a partir del mes de enero de mil novecientos ochenta y tres hasta diciembre de dos mil nueve, el inmueble *sub judice* adquirido del Concejo Provincial de Arequipa mediante documento privado el veintidós de mayo de mil novecientos ochenta y seis, por ambos concubinos, está sujeto al régimen de sociedad de gananciales, por tanto el negocio jurídico que celebró a favor del mencionado demandado deviene en nulo por la causal de objeto jurídicamente imposible; y, **c) La infracción normativa del artículo 219 incisos 4 y 8 del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del precitado Código**, indicando que en atención a lo resuelto en el proceso de desalojo que se le siguió, y al estar acreditado el vínculo familiar que existe entre los demandados, Ana Cristina Avendaño Ortega sabía que el inmueble *sub judice* no era de propiedad exclusiva del demandado Adolfo Sánchez Pacori, por lo que el acto jurídico celebrado a favor de aquella deviene en nulo, por tener un fin ilícito y por ser contrario al orden público y a las buenas costumbres. -----



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

2.2. Recurso de Casación de la demandada Ana Cristina Avendaño Ortega.- Por resolución de fecha seis de abril de dos mil diecisiete corriente a fojas setenta y uno del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso interpuesto por **Ana Cristina Avendaño Ortega** por las siguientes causales denunciadas: **a) La infracción normativa del artículo 2 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos II del Título Preliminar, 5, 140, 1220, 1543 y 1558 del Código Civil**, aduciendo que no se puede argüir que no se ha acreditado el pago por el hecho de no haber sido efectuado por medio bancarizado, ya que ello implicaría ir en contra de la voluntad de los contratantes quienes pactaron que el pago se realice al contado y en efectivo, habiendo éstos actuado en forma libre y espontánea a fin de efectivizar el pago y consolidar el derecho de propiedad, respectivamente; **b) La infracción normativa del artículo 923 del Código Civil**, expresando que dicha norma regula el derecho a la propiedad y ha sido invocada al plantear su acción reivindicatoria; y, **c) La infracción normativa del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, indicando que en virtud al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, se busca dilucidar un asunto controvertido, analizando, entre otros, la común intención de los contratantes al momento de celebrar un acto jurídico. -----

3. ANTECEDENTES: -----
Previo a la absolución de las denuncias formuladas por las recurrentes, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

3.1. DEMANDA: -----
Mediante escrito de demanda de fojas veinte a veinticinco, subsanada a fojas treinta, y ampliada a fojas cuarenta y uno, Julia Quispe Hallasi interpone demanda contra Adolfo Sánchez Pacori sobre Nulidad de Acto Jurídico de compraventa y del documento que contiene el acto jurídico, Escritura Pública de fecha **veintitrés de junio de dos mil seis**, por el cual la demandante



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

transfiere los derechos de propiedad que tenía sobre el inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Alejandro Von Humbolt, manzana C, lote 17, zona A, del distrito de Paucarpata, inscrito en la Partida número P06044715, del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, por cuanto es un acto que adolece de simulación absoluta; y en forma acumulativa se demanda la Cancelación del Asiento Registral de la Partida número P06044715 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, donde se ha inscrito la transferencia materia de *litis*. Manifiesta que, ha convivido con el demandado desde el año mil novecientos setenta y seis aproximadamente, habiendo procreado cuatro hijos; sostiene que el demandado la indujo a traspasarle sus derechos debido a que tuvieron problemas, para evitar que se los puedan embargar, ya que tenían deudas que no podían cumplir, es así que con fecha veintitrés de junio de dos mil seis, el demandado lleva a la recurrente a la notaria del Abogado Javier de Taboada, para efectuar dicha transferencia; sin embargo, indica que al llegar a la notaria el demandado le informó que era mejor pasar la vivienda a su nombre, por lo que confiando en la buena fe de su conviviente es que la recurrente acepta suscribir la referida Escritura Pública de transferencia de derechos. -----

Asimismo, amplía su demanda haciéndola extensiva a que se declare la nulidad del contrato de compraventa y el documento que lo contiene, Escritura Pública de fecha **veintiocho de octubre de dos mil nueve**, otorgado por el demandado: Adolfo Sánchez Pacori, como vendedor a favor de la compradora Ana Cristina Avendaño Ortega, por adolecer de simulación absoluta como pretensión principal y la Cancelación del Asiento Registral inscrito en el Código número P06044715 del Registro Predial Urbano de Arequipa, donde se ha inscrito la transferencia materia de la presente nulidad como pretensión accesoria; ya que dicha venta se realizó con fecha posterior a la postulación a la presente demanda, y el demandado ha procedido a otorgar Escritura Pública a favor de su cuñada (conviviente de su hermano Fredy Sánchez Pacori). -----



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

3.2 CONTESTACIÓN DE DEMANDA: -----

Contestación de **Adolfo Sánchez Pacori:** -----

Por escrito de fojas ciento cuarenta y tres, obra la contestación del demandado Adolfo Sánchez Pacori solicitando se declare infundada la demanda, pues señala que no existe ninguna simulación absoluta, y que se trata de un contrato celebrado formalmente contando con los requisitos que señala el artículo 140 del Código Civil; asimismo, sostiene que nunca ha existido la intención de transferir el predio a nombre de sus hijos por tratarse de un patrimonio propio y autónomo que no es otro que el resguardo para su vejez. -----

Contestación de **Ana Cristina Avendaño Ortega:** -----

Por escrito de fojas ciento sesenta y tres a ciento sesenta y nueve, la citada codemandada contesta la demanda indicando que el acto cuestionado es real y no existe simulación alguna, habiendo pagado el precio por la adquisición y que ostenta la integridad de los derechos de propiedad; en virtud a ello, intentó llegar a una solución armoniosa con la demandante para que desocupe el predio y encontrando negativa, incluso ante un centro de conciliación, se ha visto obligada a iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria que se encuentra en trámite. -----

3.3. DEL EXPEDIENTE ACUMULADO DE REIVINDICACIÓN: -----

Mediante escrito de fojas cuatrocientos ocho a cuatrocientos once, obra la demanda interpuesta por Zenón César Durán Garate en representación de Ana Cristina Avendaño Ortega contra Edgar Rudy Sánchez Quispe y Nelly Jara Yancapayo; esposos Jimmy Adolfo Sánchez Quispe y Stephania Shirley Barrios Yupanque; Héctor Hugo Sánchez Quispe; Julia Quispe Hallasi sobre Reivindicación y Ministración de la Posesión, del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Alejandro Von Humbolt, manzana C, lote 17, zona A, del distrito de Paucarpata, con Partida Registral P06044715 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, tras haberlo adquirido por Escritura Pública de fecha veintiocho de octubre de dos mil



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

nueve, en la notaría Elsa Holgado de Carpio, señala que los demandados vienen ocupando el inmueble sin que exista contrato alguno de arrendamiento u otro, ni derecho para poseer el predio pues no les pertenece, no permitiendo que la demandante pueda usar, disfrutar y disponer de su propiedad, debiendo los demandados desocupar el inmueble. A fojas cuatrocientos doce, obra la resolución que admite a trámite la demanda. -----

Mediante escrito de fojas cuatrocientos ochenta y ocho a quinientos cuatro, Julia Quispe Hallasi contesta la demanda alegando que nunca ha existido la intención de transferir el predio. Asimismo, reconviene solicitando la nulidad: **a)** Del acto jurídico que celebra con Adolfo Sánchez Pacori mediante Escritura Pública de fecha veintitrés de junio de dos mil seis, por las causales de falta de manifestación de voluntad, por ser jurídicamente imposible y fin ilícito; y, **b)** Del acto jurídico de compraventa celebrado entre Adolfo Sánchez Pacori y Ana Cristina Avendaño Ortega mediante Escritura Pública de fecha veintiocho de octubre del dos mil nueve, por las causales de falta de manifestación de voluntad, fin ilícito y por ser contrario al orden público y a las buenas costumbres. Además, en forma acumulativa, solicita la Cancelación de los Asientos Registrales 00003 y 00004 de la Partida P06044715 del Registro de Predios de la Zona Registral XII - Sede Arequipa. Como fundamentos de la reconvenición, señala que con Adolfo Sánchez Pacori, quien es su esposo, ha convivido desde el año mil novecientos setenta y seis hasta el dos de enero del dos mil diez, fecha en que la abandonó, durante la convivencia adquirieron el inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Alejandro Von Humbolt, manzana C, lote 17, zona A, del distrito de Paucarpata con Partida Registral P06044715, encontrándose empadronados ambos ante la Municipalidad Provincial de Arequipa, habiendo realizado construcciones en el inmueble. Señala que, por causas ajenas a su voluntad, su esposo la indujo para que le transfiera los derechos que le correspondía sobre el inmueble a favor de su hijo, señalándole que para ello debía previamente transferir sus derechos a favor del demandado. Refiere que el inmueble es un bien social ya que en otro Juzgado se encuentra en trámite un proceso de declaración de unión de hecho. Indica



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que, con fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, el demandado transfirió el inmueble a favor de Ana Cristina Avendaño Ortega (quien es esposa del hermano del demandado) quien no tiene la capacidad económica para adquirir el inmueble, siendo que en mérito a la transferencia realizada se le ha iniciado un juicio de desalojo, el cual ha sido declarado infundado. -----

3.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: -----

Mediante sentencia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, se resolvió declarar **infundada** la demanda de Nulidad de Acto Jurídico de compraventa y el documento que lo contiene de fecha veintitrés de junio de dos mil seis, interpuesta por Julia Quispe Hallasi en contra Adolfo Sánchez Pacori por la causal de simulación absoluta; e improcedente por las causales de falta de manifestación de voluntad y fin ilícito, y fundada por la causal de objeto jurídicamente imposible; e improcedente la demanda de Nulidad de Acto Jurídico celebrado con fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, por falta de manifestación de voluntad y fundada la misma por las causales de simulación absoluta, fin ilícito y por ser contrario al orden público y a las buenas costumbres; e improcedente la demanda de Reivindicación; bajo los siguientes fundamentos: -----

En cuanto a la ***pretensión de nulidad del acto jurídico de compraventa y del documento que lo contiene, de fecha veintitrés de junio de dos mil seis.*** -----

Respecto a la causal de **simulación absoluta**, de la revisión de los expedientes acumulados, no existe prueba alguna que acredite la existencia de las deudas que indica haber tenido y que eran motivo para celebrar el acto jurídico que se pretende anular; tampoco puede anularse un acto jurídico por el valor del precio de venta, porque las partes, pueden libremente fijar el precio de los bienes materia de venta. En cuanto a la causal de **falta de manifestación de voluntad**, los argumentos esgrimidos por la demandante Julia Quispe Hallasi para solicitar la nulidad se sustentan en los mismos hechos referidos



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

para la causal de simulación absoluta, y que no pueden ser subsumidos como falta de manifestación de voluntad, ello porque el acto jurídico que se pretende anular fue expedido por personas que tienen existencia jurídica, la manifestación de voluntad ha sido materialmente efectuada por las personas a las que se atribuyen, tiene fin comercial, es seria y no existe discordancia entre los acuerdos de voluntades; por ello, la causal invocada debe desestimarse en aplicación de la última parte del artículo 121 del Código Procesal Civil. -----

En cuanto a la causal de **fin ilícito**, el argumento para solicitar la nulidad por esta causal, es que Adolfo Sánchez Pacori tuvo la finalidad de botarla de la casa juntamente con sus hijos, incluso celebró un acto jurídico de compraventa con Cristina Avendaño Ortega para lograrlo; sin embargo, como se tiene señalado, para que exista fin ilícito, ambos contratantes deben tener una intención ilegal o contraria a la moral, no siendo suficiente que esta intención provenga únicamente de uno de los contratantes, resultando aplicable lo dispuesto la última parte del artículo 121 del Código Procesal Civil. -----

En cuanto a la causal de **objeto jurídicamente imposible**, el argumento para esta causal, es que entre Julia Quispe Hallasi y Adolfo Sánchez Pacori, existió una convivencia desde el año mil novecientos setenta y seis hasta el dos de enero de dos mil diez, por lo que a la fecha de celebración de la compraventa existía una sociedad de gananciales y por tanto, la transferencia no podía realizarse. Adolfo Sánchez Pacori ha negado la convivencia con Julia Quispe Hallasi; sin embargo, de la sentencia expedida en el Proceso número 140-2010-0-0412-JM-CI-01 seguida entre las partes, se estableció que sí existió una convivencia entre las partes desde enero del año mil novecientos ochenta y tres hasta diciembre del año dos mil nueve; en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 326 del Código Civil, dicha unión originó una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable. Como se observa del Asiento número 00002 de la Partida Registral número P06044715 del Registro de Predios de la Zona Registral número XII - Sede Arequipa, el inmueble materia de *litis* fue adquirido por Julia Quispe Hallasi y Adolfo Sánchez Pacori mediante contrato de



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

compraventa de fecha veintidós de mayo de mil novecientos ochenta y seis; es decir, durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales; en consecuencia, en aplicación del artículo 312 del Código Civil, el cual establece la prohibición de celebrar contratos entre los cónyuges (concubinos) respecto de los bienes de la sociedad, se concluye que el inmueble, al pertenecer a la sociedad de gananciales, no puede ser objeto del contrato de compraventa entre los cónyuges, por ser contrario al ordenamiento legal. -----

En cuanto a la ***pretensión de Nulidad de Acto Jurídico celebrado entre Adolfo Sánchez Pacori y Ana Cristina Avendaño Ortega con fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve y del documento que lo contiene.***

Respecto de la capacidad económica para adquirir el bien por parte de la demandada Ana Cristina Avendaño Ortega, esta persona presentó una declaración jurada (fojas ciento cincuenta y cinco), donde señala que es trabajadora independiente en el giro de artesanía – tejido de chompas y afines, por lo que percibe una remuneración semanal de trescientos soles (S/300.00); sin embargo, no ha presentado la respectiva declaración jurada del impuesto a la renta, lo que hubiese generado mayor certeza en sus ingresos; es más, no ha mencionado cuál es su carga familiar, a fin de determinar la capacidad de ahorro. De otro lado, presenta un contrato privado de préstamo a su favor, de fecha quince de agosto de dos mil nueve, por la suma de quince mil soles (S/15,000.00), teniéndose en cuenta que el acto jurídico de compraventa que se pretende anular fue materializado mediante Escritura Pública de fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, con el cual, pretendería acreditar la capacidad económica; sin embargo, dicho contrato tiene fecha cierta el veintiuno de mayo de dos mil nueve, al haber legalizado las firmas de los contratantes ante Notario Público (artículo 245 inciso 3 del Código Procesal Civil), siendo que esta última fecha, es posterior a la notificación de la demanda de nulidad, lo cual no genera convicción en el juzgador sobre la real existencia del préstamo. No existe medio probatorio idóneo (estados de cuenta de ahorros, transferencia a través de medio bancario, etc.), que acredite la



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

capacidad de pago de la compradora, o que el pago de dinero se realizó efectivamente. -----

Al ser conviviente del hermano del vendedor, y no haberse demostrado la capacidad económica de la compradora, ni que el precio se haya pagado por medio bancario, se concluye que existió un acto simulado entre las partes con la finalidad de obtener la desocupación del inmueble por parte de la exconviviente del vendedor y sus hijos; por lo que en este extremo la demanda debe ser amparada, en aplicación a contrario del artículo 200 del Código Procesal Civil. -----

En cuanto a la causal de **falta de manifestación de voluntad**, la transferencia de un bien social por parte de uno de los integrantes de la sociedad de gananciales, sin el consentimiento del otro, no puede ser considerada como un hecho para declarar la nulidad del acto jurídico por la causal invocada. En lo referente a la causal de **fin ilícito**, debe tenerse en cuenta que el fin que tuvieron las partes, no fue la transferencia del bien porque se ha demostrado que este fue simulado, entonces, al haberse interpuesto un proceso de desalojo e incluso una reivindicación, se denota que el interés de las partes fue el de despojar de la posesión del inmueble que tiene Julia Quispe Hallasi y sus hijos, lo cual moralmente no puede ser aceptado, debiendo ampararse la demanda en este extremo, en aplicación a contrario del artículo 200 del Código Procesal Civil. La causal de nulidad por ser un acto contrario a las normas de orden público, si bien es cierto no existe adquisición a título oneroso porque no hubo pago del precio como se tiene analizado, también es cierto que en el supuesto que si la venta realmente hubiese ocurrido, el artículo 2014 del Código Civil, también dispone que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. En el caso materia de análisis, al ser la compradora, conviviente del hermano del vendedor, sabía que el bien fue adquirido dentro de la sociedad de gananciales que formó su vendedor con Julia Quispe Hallasi (lo que incluso aparece del propio registro), y no podía ser transferido válidamente. -----



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

En cuanto a la pretensión de Reivindicación, habiéndose declarado nulos, el título de propiedad de Ana Cristina Avendaño Ortega y el de su vendedor Adolfo Sánchez Pacori, la demandante carece de legitimidad para obrar, por cuanto no resulta ser la propietaria del inmueble, debiendo emitirse sentencia inhibitoria en este extremo, tal como lo faculta la última parte del artículo 121 del Código Procesal Civil. -----

3.5. SENTENCIA DE VISTA: -----

Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala Superior confirmó la sentencia de primera instancia en el extremo que declara fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico de fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, por la causal de simulación absoluta e improcedente la demanda de reivindicación interpuesta por Ana Cristina Avendaño Ortega; y revoca la misma en los extremos que declara fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico de compraventa de fecha veintitrés de junio de dos mil seis, interpuesta por Julia Quispe Hallasi por la causal de objeto jurídicamente imposible; y ordena la Cancelación del Asiento 00003 de la Partida P06044715 del Registro de Predios de la Zona Registral XII; y fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico de fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, por las causales de fin ilícito y ser contrario al orden público y a las buenas costumbres; reformándola, declara infundados ambos extremos. -----

Como fundamentos de la impugnada, respecto a la compraventa de fecha veintitrés de junio de dos mil seis, sostiene que la aplicación del artículo 312 del Código Civil, es impertinente, por cuanto el hecho de que con fecha veintisiete de enero de dos mil diez, la demandante Julia Quispe Hallasi haya iniciado el Proceso número 140-2010 sobre Reconocimiento de Unión de Hecho que ha concluido con sentencias de primera y segunda instancia que declara fundada la demanda, en nada afecta el régimen de copropiedad establecido; en consecuencia, la prohibición de contratar entre los cónyuges no resulta aplicable al caso de autos, en principio por tratarse de una copropiedad, y en segundo lugar, porque las partes únicamente son convivientes y no puede



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

extenderse por analogía o interpretación extensiva esta prohibición o restricción de derechos establecida únicamente para los cónyuges unidos por vínculo matrimonial por el artículo 312 del Código Civil. -----

En cuanto la compraventa de fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, la apelante sostiene que ha adquirido el inmueble de quien tenía inscrito en Registros Públicos el derecho de propiedad a su favor en forma exclusiva; y por tanto, debe mantener su adquisición aunque se anule el derecho del otorgante posteriormente por causas que no aparecían del Registro. Sin embargo, para ello se requiere haber actuado de buena fe, como terceros adquirientes a título oneroso, porque nuestro Sistema Registral se fundamenta en asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que efectúen los terceros adquirientes confiados en el contenido del Registro, pero para ello se requiere haber actuado de buena fe, lo que no ha ocurrido en el caso de autos, porque como se tiene analizado la codemandada no tenía capacidad económica para haber pagado el precio del inmueble, según lo previsto por el artículo 2014 del Código Civil. Respecto a la reivindicación, en el caso de autos el título que tenía Ana Cristina Avendaño Ortega ha sido declarado nulo; en consecuencia, si ya no tiene la calidad de propietaria, tampoco puede pretender la restitución de la posesión del bien, conforme lo establece el artículo 923 del Código Procesal Civil. -----

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la Ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida¹. -----

¹ Sánchez- Palacios P. (2009). *El recurso de casación civil*. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SEGUNDO.- La doctrina en general apunta como fines del recurso de casación el control normativo, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, con lo cual se busca la unidad de la legislación y de la jurisprudencia (unidad jurídica), la seguridad del orden jurídico, fines que han sido recogidos en la legislación procesal en el artículo 384 del Código Procesal Civil, tanto en su versión original como en la modificada, al precisar que los fines del recurso de casación son: *“La adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unidad de la jurisprudencia de la nación”*². -----

TERCERO.- Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneración a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita nuevo fallo, mientras que si declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según la naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. En la eventualidad que se declare fundado el recurso de casación por vulneración a las normas que garantizan el debido proceso no será necesario examinar los agravios relativos a la infracción normativa material. -----

CUARTO.- En atención a lo expuesto, se aprecia que en ambos recursos se ha denunciado la infracción normativa del **artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, referida a la tutela jurisdiccional efectiva, así como vicios en la motivación de la sentencia de vista, por lo que este Supremo

² Hurtado Reyes Martín, La Casación Civil. Editorial Idemsa, Pág. 99



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Tribunal se pronunciará respecto a la denuncias alegadas. Sobre el particular, el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, establece que son principios y derechos de la función jurisdiccional la observancia del **debido proceso y la tutela jurisdiccional**; en consecuencia, cuando el órgano jurisdiccional administra justicia está obligado a observar los principios, derechos y garantías que la norma suprema establece como límites del ejercicio de las funciones asignadas³. Por su parte, el inciso 5 dispone la motivación escrita de las resoluciones 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. En ese sentido, la necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y, al mismo tiempo, es un derecho constitucional de los justiciables. Mediante la motivación, por un lado, se garantiza que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes (artículos 45 y 138 de la Constitución Política del Perú); y, por otro, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa. -----

QUINTO.- Tal exigencia se traduce en la explicación detallada que debe realizar el Juez de los motivos que han conllevado a la decisión final. En esta fundamentación debe existir conexión lógica entre los hechos narrados por las partes (demandante y demandada), y las pruebas aportadas por ellos; coherencia y consistencia en sus razonamientos. Para que una motivación sea el fiel reflejo de una aplicación racional del ordenamiento jurídico debe necesariamente fundarse en derecho, lo que significa que la norma seleccionada debe estar en estricta correspondencia con el petitorio y los

³ Es así que Quiroga señala que el “*Due Process of Law*” no es otra cosa que la institución de origen anglosajona referida al Debido proceso legal como garantía con sustrato constitucional del procesal judicial, definida por un concepto que surge del orden jurisprudencial y de la justicia que respaldan la legitimidad de la certeza del derecho finalmente determinado en su resultado. QUIROGA LEÓN, Aníbal. El Debido Proceso, los Derechos Humanos y las Garantías Constitucionales de la Administración de Justicia. p. 111.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

fundamentos, dispositivo legal que debe ser válido, vigente, y en caso de no ser vigente, si corresponde su aplicación o no al caso concreto⁴. -----

SEXTO.- Absolviendo las infracciones procesales, se aprecia de la lectura de ambos recursos que los argumentos que exponen las recurrentes no se vinculan en estricto a denunciar la afectación al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva en alguna de sus manifestaciones⁵, por el contrario, sus fundamentos se orientan a objetar el criterio adoptado por la Sala Superior en la interpretación de la norma así como la valoración de los medios probatorios, aspectos que no implican *per se* una afectación a la tutela jurisdiccional o limitan el ejercicio del derecho al debido proceso, sino que corresponden al juicio y discernimiento propio del juzgador al momento de resolver la controversia. En efecto, la demandante Julia Quispe Hallasi alega que se vulnera la **tutela jurisdiccional efectiva** a partir de una errónea interpretación de lo dispuesto por los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, III del Título Preliminar del Código Procesal Civil y 219 inciso 3, 312 y 326 del Código Civil, así como de lo señalado en los incisos 4 y 8 del artículo 219 del citado Código Civil, empero al alegarse una infracción de tal naturaleza estas no pueden referirse al sentido en que el juzgador interpreta una norma, sino a la actuación indebida de actos procesales que limiten el ejercicio de los derechos de los justiciables en el proceso, lo que no se evidencia en el presente caso. En esa misma línea argumentativa, debe desestimarse una supuesta vulneración a la debida motivación de resoluciones judiciales, pues la recurrente no denuncia vicios en la motivación del fallo, tanto en su aspecto material y sustancial, sino actos que constriñen aspectos del fondo de la

⁴ El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales importa, pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Expediente N ° 01858 2014-PA/TC - ICA (Fundamento 2.2.4).

⁵ En este sentido, se ha señalado que: "El derecho a la Tutela jurisdiccional despliega sus efectos en tres momentos distintos: primero, en el acceso a la justicia, segundo, una vez en ella, que sea posible la defensa y poder obtener solución en un plazo razonable y tercero, una vez dictada la sentencia, la plena efectividad de sus pronunciamientos. Acceso a la jurisdicción, proceso debido y eficacia de la sentencia. - Gonzales Pérez, Jesús. *El derecho a la tutela jurisdiccional*. Madrid. Editorial Civitas. Segunda Edición, 1985. Pág. 27.



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

controversia que no puede someterse a examen a través de una denuncia por ausencia o defectos de motivación. -----

SÉTIMO.- Por su parte, la demandada Ana Cristina Avendaño Ortega invoca la ***infracción normativa del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil***, indicando que en virtud al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, se busca dilucidar un asunto controvertido, analizando, entre otros, la común intención de los contratantes al momento de celebrar un acto jurídico, al respecto se tiene que la sentencia de vista ha cumplido con exponer las razones fácticas y jurídicas que determinaron la decisión final, ello acorde a una valoración conjunta de los medios probatorios; constatándose que el Colegiado Superior ha expresado los fundamentos de hecho y de derecho sobre los que basa su decisión de conformidad con los incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil; en consecuencia, la causal procesal debe desestimarse debiendo analizarse la causal material denunciada. -----

OCTAVO.- En cuanto al recurso de la demandante **Julia Quispe Hallasi**, la citada recurrente denuncia la ***infracción normativa material de los artículos 219 inciso 3, 312 y 326 del Código Civil***, expresando que al haberse reconocido judicialmente la unión de hecho que mantuvo con Adolfo Sánchez Pacori a partir del mes de enero de mil novecientos ochenta y tres hasta diciembre de dos mil nueve, el negocio jurídico que celebró a favor del mencionado demandado deviene en nulo por la causal de objeto jurídicamente imposible en aplicación del artículo 312 del Código Civil. Que de lo expuesto, se tiene que la cuestión en debate consiste en determinar si la norma contenida en el artículo 312 del citado cuerpo legal, le resulta aplicable a la unión convivencial reconocida por sentencia judicial, o si por el contrario, dicha norma es impertinente tal como lo ha expresado la Sala Superior. -----

NOVENO.- En principio, conforme el enunciado normativo del artículo 326 del Código Civil, señala: "*La unión de hecho, voluntariamente realizada y*



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos. La posesión constante de estado a partir de fecha aproximada puede probarse con cualquiera de los medios admitidos por la ley procesal, siempre que exista un principio de prueba escrita. La unión de hecho termina por muerte, ausencia, mutuo acuerdo o decisión unilateral [...]". Del texto de la norma se distingue el supuesto de hecho que se compone, a su vez, de los siguientes elementos: **1)** Una unión de hecho; **2)** Voluntariamente realizada; **3)** Mantenido por un varón y una mujer; **4)** Quienes se encuentren libres de impedimento matrimonial; **5)** Que persigue alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio; y, **6)** Que haya durado por los menos dos años continuos. El nexo normativo se encuentra en la expresión: "origina", refiriéndose a la creación de una relación jurídica. Finalmente, la consecuencia jurídica: está dada en que reunidos los elementos del supuesto de hecho, entonces se origina: **1) Una *sociedad de bienes*; y, 2) Que se *sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable.*** -----

DÉCIMO.- Teniendo en cuenta los conceptos vertidos en el considerando precedente se tiene que al haber obtenido la demandante sentencia judicial favorable por el cual se reconoció la unión de hecho con el demandado Adolfo Sánchez Pacori desde enero de mil novecientos ochenta y tres hasta diciembre de dos mil nueve, es decir, la relación convivencial reconocida originó una comunidad de bienes a la que le resultan aplicables las normas del régimen de sociedad de gananciales propia del matrimonio y no al de copropiedad en tanto patrimonio autónomo, en virtud del cuál es la misma ley que otorga la condición de una comunidad de bienes, ello en razón a que la naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales es compartida por la sociedad o comunidad de bienes



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

del concubinato⁶, en tal sentido, no corresponde considerarlos como bienes sujetos al régimen de copropiedad. -----

DÉCIMO PRIMERO: De otro lado, el artículo 312 del Código Civil, señala que: “*Los cónyuges no pueden celebrar contratos entre sí respecto de los bienes de la sociedad*”, al respecto, tres son las razones por las que se ha prohibido la contratación entre cónyuges: el peligro de colusión entre los cónyuges para defraudar a un tercero acreedor, ***el posible aprovechamiento económico de uno de los cónyuges respecto del otro***, y la incompatibilidad entre el régimen económico conyugal y el régimen legal de los contratos, caracterizado este último por su declarado carácter negocial⁷. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Siendo así, una primera regla que debemos considerar es que los bienes obtenidos durante la vigencia de la unión convivencial son “sociales” (pertenecen a la sociedad o comunidad) y no a cada concubino en copropiedad, razón por la que no se puede admitir la participación a través de cuotas ideales. Y en segundo lugar, el artículo 312 del Código Civil, tiene como finalidad la protección del patrimonio autónomo de la sociedad de gananciales, que resulta equivalente al de la comunidad de bienes originada de una unión de hecho; por tanto, dicha prohibición, en salvaguarda del derecho de los cónyuges y también de los concubinos, debe extenderse a la comunidad de bienes⁸. -----

⁶ Díez Picaso citado por Yuri Vega Mere, *Amor, familia, unión de hecho y relaciones patrimoniales*, N° 41 <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/viewFile>.

⁷ La primera conclusión de esta revisión es que los cónyuges no pueden -contratar entre sí respecto del patrimonio social, sencillamente porque ambos en materia patrimonial constituyen una sola parte, una sola voluntad, y para formar un contrato es preciso cuando menos dos partes, dos voluntades, dos centros de Interés. De modo que parece perfectamente coherente con el diseño legal del régimen patrimonial del matrimonio así como con la construcción jurídica del contrato que los cónyuges en principio no puedan contratar entre ellos respecto de los bienes sociales. Adicionalmente se advierte que la norma busca proteger y consolidar el patrimonio conyugal evitando su desmembración vía contractual. – Walter Gutiérrez Camacho, *Comentario al Código Civil*, Gaceta Jurídica, 2010

⁸ La Constitución de 1979 y la de 1984 equiparan la sociedad de bienes nacida en el concubinato a la sociedad de gananciales originada en el matrimonio: equiparar significa equivalente, igual. En este caso, esa sociedad de bienes es equivalente o igual a la sociedad de gananciales, lo que implica que la normatividad que regula esta última, debe ser aplicada a la sociedad de bienes generada en la unión de hecho, no solo en cuanto a la calificación de bienes sino también en cuanto a las deudas, y lo que es más importante, en cuanto a la liquidación de la sociedad.



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

DÉCIMO TERCERO.- Estando a lo expuesto, al analizar el Contrato de Compraventa de fecha veintitrés de junio de dos mil seis, el Colegiado Superior ha concluido lo siguiente: “(...) *el hecho de que con fecha veintisiete de enero de dos mil diez, la demandante Julia Quispe Hallasi haya iniciado el proceso 140-2010 sobre reconocimiento de unión de hecho que ha concluido con sentencias de primera y segunda instancia que declara fundada la demanda, en nada afecta el régimen de copropiedad establecido veinticuatro años antes; en consecuencia, la prohibición de contratar entre los cónyuges no resulta aplicable al caso de autos, en principio por tratarse de una copropiedad y en segundo lugar porque las partes únicamente son convivientes, y no puede extenderse por analogía o interpretación extensiva esta prohibición o restricción de derechos, establecida únicamente para los cónyuges unidos por vínculo matrimonial por el artículos 312 del Código Civil. Por tanto, el acto jurídico de compraventa de derechos celebrada entre los ahora ex convivientes Julia Quispe Hallasi y Adolfo Sánchez Pacori (...) no es contrario al ordenamiento jurídico, o a las buenas costumbres, siendo su objeto física y jurídicamente posible (...)*”. -----

DÉCIMO CUARTO.- De la conclusión de la Sala Superior se advierte que no ha tenido en cuenta el verdadero alcance de la norma contenida en el artículo 312 del Código Civil, pues se aprecia del acto de compraventa de fecha veintitrés de junio de dos mil seis, que uno de los concubinos ha visto disminuido su patrimonio en beneficio del otro al haber vendido una participación (50%) del patrimonio que pertenece a la comunidad de bienes como si se tratase de un régimen de copropiedad, lo que además importa un acto de disposición que afecta el patrimonio autónomo de la comunidad de bienes. De otro lado, al señalar la Sala Superior que no se puede aplicar por analogía una norma prohibitiva, está desconociendo el régimen de sociedad de gananciales a que se encuentra sujeta la unión de hecho por imperio del artículo 326 del Código Civil, tanto más, si el propósito de dicha regulación legal no es proscribir la celebración de contratos entre los cónyuges limitando



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

la libertad contractual, sino el de salvaguardar los bienes que pertenecen a la sociedad de gananciales y el derecho de cada cónyuge respecto de los bienes de la sociedad, protección que también alcanza a la comunidad de bienes (concubinos). -----

DÉCIMO QUINTO.- Por tanto, se concluye que el inmueble *sub litis* al pertenecer a la comunidad de bienes, no podía ser objeto de contrato de compraventa entre los concubinos, por lo que el acto de fecha veintitrés de junio de dos mil seis, deviene en un acto nulo por haber procedido contrariamente a la prohibición expresa de la norma contenida en el artículo 312 del Código Civil, correspondiendo su nulidad al contener un objeto jurídicamente imposible. Siendo así, se aprecia que la Sala Superior ha incurrido en interpretación errónea de las citadas normas, debiendo por tanto estimar ese extremo y confirmar la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico. -----

DÉCIMO SEXTO.- Asimismo, en cuanto a la **infracciones normativas del artículo 219 incisos 4 y 8 del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del precitado Código**, la demandante sostiene que al estar acreditado el vínculo familiar que existe entre los demandados, Ana Cristina Avendaño Ortega sabía que el inmueble *sub judice* no era de propiedad exclusiva del demandado Adolfo Sánchez Ortega, por tanto, el acto jurídico celebrado a favor de aquella deviene en nulo por tener un fin ilícito y por ser contrario al orden público y a las buenas costumbres. Al respecto, al analizar las citadas causales, la Sala Superior concluye que: “*La parte demandante no ha acreditado en forma alguna que los demandados hayan actuado en forma concertada para burlar sus derechos de propiedad sobre el inmueble materia de autos, pues como se tiene dicho el bien estaba sujeto al régimen de copropiedad y que la actora (...) transfirió el cincuenta por ciento de los derecho que le correspondían a favor del Adolfo Sánchez Pacori (...)*”; sin embargo, habiendo concluido que los cónyuges no podían contratar entre sí



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

sobre los bienes de la comunidad de bienes, siendo que el citado demandado sabía que el bien había sido adquirido dentro del tiempo de convivencia que generó luego una comunidad de bienes, aunado a que no se acredita documento de pago respecto de la transferencia de fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, celebrada entre este y su compradora Ana Cristina Avendaño Ortega, y al ser esta última conviviente del hermano del vendedor, es posible concluir que el acto contiene una finalidad ilícita y es contrario al orden público, por lo que corresponde estimar las causales denunciadas. -----

DÉCIMO SÉTIMO: En cuanto al recurso presentado por **Ana Cristina Avendaño Ortega**, la citada codemandada denuncia la ***infracción normativa del artículo 2 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos II del Título Preliminar, 5, 140, 1220, 1543 y 1558 del Código Civil***, aduciendo que no se puede argüir que no se ha acreditado el pago por el hecho de no haber sido efectuado por medio bancarizado, ya que ello implicaría ir en contra de la voluntad de los contratantes quienes pactaron que el pago se realice al contado y en efectivo. Sobre el particular, tal como ha quedado acreditado por las instancias de mérito, en la Escritura Pública de compraventa de fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, se señala que no se utiliza ningún medio bancario de pago, no habiendo la demandada acreditado el pago con algún documento, y si bien la demandada alega que las partes pueden pactar de forma libre el modo de pago, dicho aspecto no es materia de discusión en el presente caso, empero, la ausencia de elemento probatorio que lo acredite constituye un factor más para formar convicción en el juzgador respecto a que el acto jurídico de compraventa es un acto simulado, por lo demás, las infracciones normativas alegadas deben desestimarse. -----

DECÍMO OCTAVO.- Finalmente, en cuanto a la ***infracción normativa del artículo 923 del Código Civil***, expresando que dicha norma regula el derecho a la propiedad y ha sido invocada al plantear su acción reivindicatoria, sobre el particular se tiene que el derecho a la propiedad, como derecho fundamental



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia⁹. De ahí que el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, precise que el derecho de propiedad se “*ejerce en armonía con el bien común*”. Asimismo, el Tribunal Constitucional en la Sentencia número 0008-2003-AI/TC, sostuvo que “*El derecho a la propiedad establecido en los incisos 8) y 16) del artículo 2° de la Constitución, es concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno*”.

DÉCIMO NOVENO.- En el presente caso, al haberse amparado la pretensión principal sobre Nulidad de Acto Jurídico de la compraventa de fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, conlleva a concluir que la demandada carece de calidad de propietaria, por lo que la pretensión reivindicatoria deviene en improcedente, apreciándose que sobre dicho extremo la Sala Superior ha decidido con arreglo a derecho, no apreciándose infracción de la norma denunciada, por lo que debe desestimarse la denuncia alegada. -----

5. DECISIÓN: -----

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: -----

A. FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Julia Quispe Hallasi a fojas mil trescientos treinta y siete; por consiguiente, **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de

⁹ El Tribunal Constitucional ha señalado en la sentencia recaída en el expediente N.º 05614-2007-PA/TC, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: **a)** un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, **b)** un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política.



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

**CASACIÓN 552-2017
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

fojas mil doscientos ochenta y seis, de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciséis, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **y actuando en sede de instancia CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, en los extremos que declara fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico de compraventa de fecha veintitrés de junio de dos mil seis, por la causal de objeto jurídicamente imposible; y fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico de fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, por las causales de simulación absoluta, fin ilícito y por ser contrario al orden público y a las buenas costumbres, con lo demás que contiene. -----

- B.** Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Ana Cristina Avendaño Ortega de fojas mil trescientos treinta y uno; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Julia Quispe Hallasi contra Ana Cristina Avendaño Ortega y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otro; *y los devolvieron.* Ponente Señora Ampudia Herrera, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

Rsr/Gct/Csc