



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

**CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Acto Anulable por Simulación.- Reconocida la unión de hecho, se generó una comunidad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, por lo que el inmueble adquirido durante dicha convivencia tiene la condición de bien común y el conviviente no puede disponer del mismo como si se tratara de un bien propio. Artículos 221 inciso 3 y 326 del Código Civil.

Lima, tres de marzo de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número seiscientos cincuenta y cinco - dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia.

I. MATERIA DEL RECURSO:

En el presente proceso de anulabilidad de acto jurídico, la demandante Teresa de Jesús Colchado Segura ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha cinco de octubre de dos mil catorce, de fojas quinientos tres, contra la resolución de vista de fecha veinticinco de agosto de dos mil catorce, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que revoca la sentencia apelada de fojas trescientos veintidós, de fecha dieciséis de julio de dos mil doce que declaró fundada la demanda, y reformándola, la declaró improcedente.

II. ANTECEDENTES:

2.1 DEMANDA:

Mediante escrito de fecha veintiséis de mayo de dos mil ocho, la demandante formula como pretensión principal, la anulabilidad del contrato de compra venta



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

**CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de fecha ocho de agosto de dos mil siete y la minuta de la misma fecha, respecto al inmueble sito en la Asociación Rinconada del Norte Mza. A Lote 2E del distrito de Puente Piedra.

Argumenta que, tuvo una relación de convivencia con Julio César Portocarrero Córdova desde el año mil novecientos noventa hasta abril del año dos mil dos, dentro de la cual tuvieron una hija y adquirieron de Samuel Raúl Gonzales Espinoza un terreno, por la suma de dos mil dólares americanos, quien les alquilaba parte de su casa para vivir.

Dado que trabajaba como farmacéutica de 7 de la mañana a 10 de la noche, no pudo firmar el contrato simple de compra venta, por lo que el padre de su hija, quien era sastre de la Marina de Guerra del Perú, tuvo que hacerlo, porque tenía más horas libres.

Así, poco a poco construyeron en el terreno desde fines del año mil novecientos noventa y cinco y el contrato se firmó el trece de enero de mil novecientos noventa y seis, precisa que la construcción se hizo con su dinero, porque su conviviente ganaba cuatrocientos soles (S/ 400.00) y casi todo lo enviaba a su madre, quien vivía en la ciudad de Piura, donde tenía varios familiares que vivían con ella y no tenían trabajo.

Que durante la convivencia viajó a Argentina por dos años enviándole al demandado más de treinta y un mil dólares americanos (\$ 31,000) fruto de su trabajo. Cuando retornó al Perú, encontró a su conviviente hospitalizado y a su hija se la habían llevado a Piura donde su madre, no habiendo invertido ni un dólar en su casa, parte de su dinero lo derrochó y con la otra parte construyó la casa de su madre en Piura, prometiendo devolverle más adelante.

El veintisiete de abril de dos mil dos lo encontró con otra mujer por la calle, le dio una golpiza dejándola postrada en cama y con hemorragia interna vaginal. Posteriormente, su conviviente fue a su casa y hurtó artefactos electrodomésticos, otros enseres, y diecisiete mil soles (S/ 17,000) en efectivo.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO

Desde esa fecha tanto su conviviente como su actual esposa Janet Andrea Romero Solís han intentado varias veces y con ayuda de personas de mal vivir ingresar a su casa, amenazándola incluso con secuestrar a su hija y con vender la propiedad a terceros. Tomando conocimiento que el ocho de agosto de dos mil siete ambos han firmado un contrato vendiendo toda su casa a los codemandados Sofía María Tabra Espinoza y Fernando José León Collantes.

Que, dicho contrato de compra venta es anulable, porque las partes han actuado dolosamente, lo cual se observa del texto del contrato, tales como: i) el hecho de indicar en el contrato que domicilian en el inmueble sub litis, sin embargo Julio César Portocarrero Córdova y Janet Andrea Romero Solís nunca han domiciliado en el que constituye su domicilio real, aclarando que el padre de su hija solo vivió hasta el veintisiete de abril de dos mil dos, fecha en que luego de agredirla, hurtó sus cosas y se fue; ii) la demandante vive en el inmueble sub litis desde el año mil novecientos noventa y seis junto a su menor hija, su madre y dos hermanas, la mayor con su esposo e hijos, en el supuesto negado de que los compradores hayan actuado de buena fe, se cuestiona cómo es posible que no hayan ido a la casa a verificar quién vive ahí.

2.2. CONTESTACION DE DEMANDA:

Al contestar la demanda señala Julio César Portocarrero Córdova que existió convivencia discontinua, que la actora menciona haber viajado a Argentina por razones de trabajo, pero no lo acredita ni presenta copia de su pasaporte o movimiento migratorio.

Respecto a que la actora no pudo firmar la minuta de compra venta por falta de tiempo, refiere que esa afirmación es falsa, porque ese acto no demanda mucho tiempo e incluso se puede suscribir en su trabajo, que fue él quien compró el inmueble.



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

**CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Los demandados Sofía María Teresa Tabra Espinoza y Fernando José León Collantes al contestar la demanda señalan que compraron el inmueble, porque el vendedor gozaba de todos los derechos inherentes como propietario, condición que fue avalada por los documentos pertinentes y certificados por el notario.

2.3. SANEAMIENTO PROCESAL:

Mediante resolución número dos del dieciocho de agosto de dos mil ocho, de folios ciento sesenta y cuatro se declara saneado el proceso y se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida. A folios ciento noventa y uno, obra la resolución número seis del treinta y uno de mayo de dos mil diez, en la que se fijan los puntos controvertidos y se admiten los medios probatorios.

2.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Juzgado Mixto Transitorio de Puente Piedra, Santa Rosa y Ancón mediante resolución de folios trescientos veintidós, de fecha dieciséis de julio de dos mil doce, dicta sentencia declarando fundada la demanda de anulabilidad de acto jurídico, en consecuencia nulo el contrato de compra venta de fecha ocho de agosto de dos mil siete y la minuta de la misma fecha, con costas y costos.

Entre los fundamentos esgrimidos por el Juzgado, menciona:

Que, se ha demostrado notoriamente que los demandados en el momento de suscribir el contrato de compra venta del ocho de agosto de dos mil siete han incurrido en ~~la~~ causales de error, dolo, violencia o intimidación y simulación, previstas en el artículo 221 numerales 2) y 3) del Código Civil con el propósito de perjudicar el derecho de tercero, esto es, los intereses que tiene la demandante en el inmueble que es materia de litigio.

Que, en el caso de viviendas registradas se puede presumir válidamente la existencia de buena fe registral y amparar al comprador por haber adquirido en ese contexto de quien aparece como propietario en los Registros Públicos, pero



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

**CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO**

en caso de inmueble no inscrito, como es el del presente proceso no resulta de aplicación el mencionado principio, por lo que en tal situación cualquier negocio será de cuenta y riesgo de las partes, en este caso de los compradores, quienes debieron verificar previamente si las personas que alegaban ser propietarios eran tal. Que como se ha podido constatar Janet Romero Solís, no participó en el contrato por el cual su esposo, habría adquirido el bien.

El Juzgado advierte serias contradicciones como la expresión de los vendedores contenida en el contrato, en el sentido que ellos domicilian en el inmueble, pero al mismo tiempo declaran que el bien está ocupado por terceros y que luego serán materia de desalojo, no explicándose cómo es que habiendo celebrado el contrato en el año dos mil siete, los compradores no hayan reclamado el inmueble a la actora o a los ocupantes del predio.

Lo anterior lleva al Juzgado a la conclusión que los compradores estaban conscientes que el acto en el que estaban participando era simulado, ya que al contestar la demanda lo han hecho de una forma simple y sin exponer argumento alguno que sirva para desvirtuar lo expuesto en la demanda. Ello prueba el desinterés de su parte en defender los intereses que podrían tener en el proceso, y si se han presentado al mismo, es porque han sido emplazados, sino igual se hubieran mantenido en la inercia.

De otro lado, el Juzgado también valora el hecho que los codemandados no han cooperado para esclarecer los hechos, que sus contestaciones a la demanda han sido escuetas y carentes de argumentos, y que la audiencia de pruebas se realizó en tres fechas, pero los cuatro codemandados no asistieron.

2.5. APELACIÓN:

A fojas trescientos cincuenta, obra el recurso de apelación presentado por el abogado de la demandada Sofía María Tabra Espinoza, de fecha cinco de setiembre de dos mil doce, alegando que la sentencia adolece de motivación,



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

**CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO**

porque el Juez solo se ha limitado a consignar sus apreciaciones personales. Que, la demandante no ha probado tener derecho alguno sobre el inmueble sub litis, que si tuvo una relación convivencial con el codemandado Julio Portocarrero Córdova, es problema de ambos, pues ello no le otorga derecho de propiedad sobre el bien.

Que, si se consignó el nombre de Janet Romero Solís, fue únicamente porque tenía la condición civil de casada con el vendedor.

Que, es falso que no hayan requerido la entrega del inmueble, porque existe el expediente número 927-2007 ventilado ante el Juzgado Civil Permanente de Puente Piedra sobre desalojo y si bien no tuvo éxito, fue porque debió demandar reivindicación y restitución de inmueble.

2.6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución de vista de fecha veinticinco de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y cinco, revoca la apelada y reformándola declara improcedente la demanda.

Entre los fundamentos en los que se ampara, señala que la demanda es una de anulabilidad de acto jurídico, por las causales previstas en el artículo 221 incisos 2) y 3) del Código Civil, es decir el vicio resultante del dolo y la simulación.

Respecto al dolo, menciona que es un factor perturbador del proceso formativo de la voluntad del sujeto, que distorsiona su voluntad interna. En el dolo existe la intención de una parte de inducir (engañar) a otra a que celebre el acto jurídico.

En los casos de actos viciados por dolo, la ley determina la anulabilidad y no la nulidad, ante la eventualidad que el acto resulte conveniente a la parte que actuó bajo los efectos del vicio, por lo que es a ella a quien corresponde accionar o no la validez del acto.



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

**CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Agrega que, en el caso de autos, la demanda no la interpone ninguno de los celebrantes del acto jurídico, sino un tercero ajeno, por lo que es improcedente en ese extremo de conformidad con el artículo 427 numeral 1) del Código Procesal Civil.

Que, la demandante alega que el inmueble se adquirió dentro de la unión de hecho que supuestamente existió con el codemandado Julio Portocarrero Córdova y que el contrato solo fue firmado por él. De lo cual se concluye que, para determinar que existe perjuicio contra la demandante, al alegar ser la verdadera propietaria y no el codemandado, es necesario primero dilucidar en primer lugar a quién le correspondería el mejor derecho de propiedad sobre dicho inmueble, esto es si el inmueble es de propiedad de la demandante o si corresponde a ambos, al haberse adquirido dentro de la unión de hecho; es decir que la accionante tenga un derecho real determinado sobre el bien materia de litis y no que recién se tenga que determinar, situación que no es procedente en este proceso de anulabilidad de acto jurídico.

Señala que, de lo actuado no se advierte prueba alguna que acredite que la accionante tiene título de propiedad respecto del inmueble o en su defecto sentencia judicial que declare la titularidad a su favor. Si bien alega haber iniciado un trámite de reconocimiento de unión de hecho, no prueba que exista sentencia firme respecto a la declaración de dicha unión. Por lo que, al no acreditar el derecho real sobre el bien, la demanda es improcedente por falta de legitimidad para obrar.

2.7. RECURSO DE CASACION:

Por escrito de folios quinientos tres, la demandante interpone recurso de casación contra la resolución emitida por la Sala Superior.

Mediante resolución del dos de setiembre de dos mil quince se declaró procedente por las siguientes causales: infracción normativa de los artículos 221



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

**CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO**

inciso 3) y 193 del Código Civil y excepcionalmente por la causal de infracción normativa del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

Es necesario señalar que la cuestión jurídica materia de debate, consiste en determinar si la decisión dictada por la Sala Superior ha infringido el derecho al debido proceso y tutela jurisdiccional, así como la motivación escrita de las resoluciones reconocidos en el artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, y de no ser el caso, determinar si el acto jurídico cuya anulabilidad se demanda, adolece de los vicios previstos en los incisos 2) y 3) del Código Civil.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- Que, estando a la calificación de procedencia del recurso, en la que se comprende la infracción procesal y material, debe analizarse previamente la causal adjetiva o de error *in procedendo* denunciada, pues debido a su naturaleza y a los efectos que produce, si mereciera ser amparada por infracción al debido proceso, entonces carecería de objeto pronunciarse respecto a la causal sustantiva por ser incompatible con aquella.

SEGUNDO.- Que, en tal sentido, la infracción normativa procesal es sancionada ordinariamente con nulidad, la misma que se entiende como aquél estado de anormalidad del acto procesal, originado en la carencia de algunos de sus elementos constitutivos o en vicios existentes sobre ellos que potencialmente los coloca en la situación de ser declarados judicialmente inválidos. El estado de nulidad potencial no puede afectar el debido proceso ya sea por ser subsanable el vicio, por convalidación o porque el acto cumplió con su finalidad.



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

**CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO**

La garantía al debido proceso implica también el administrar justicia de acuerdo a las normas procesales, que en razón a su texto, son consideradas imperativas o de estricto cumplimiento, consecuentemente, está sancionada su omisión o cumplimiento deficiente con la respectiva declaración de nulidad; siendo ello así, es tarea de esta Suprema Sala revisar si fueron vulneradas o no las normas que establecen expresamente un determinado comportamiento procesal con carácter de obligatoriedad, en cuyo caso debe disponerse la anulación del acto procesal viciado.

TERCERO.- El principio del debido proceso contiene el derecho a la motivación escrita de las resoluciones que garantiza al justiciable el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. Así mismo, la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado garantiza que los jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso lógico 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.

CUARTO.- En ese sentido, habrá motivación de las resoluciones judiciales siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si ésta es breve o concisa. Así, de la sentencia de vista se aprecia que, la Sala Superior emite pronunciamiento inhibitorio por considerar que la accionante carece de legitimidad para obrar verificándose que la sentencia recurrida contiene una adecuada fundamentación, basada tanto en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO

los hechos como en los medios probatorios aportados por ambas partes, valorándolos en forma conjunta utilizando su apreciación razonada; por lo que se llega a la conclusión de que al expedirse la resolución impugnada no se han infringido las disposiciones relacionadas al derecho al debido proceso y tutela jurisdiccional, ni a la motivación escrita de las resoluciones; por lo que, la causal admitida de modo excepcional, relacionada a la infracción del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, debe declararse infundada.

QUINTO.- Respecto a la causal por infracción normativa de los artículos 221 inciso 3) y 193 del Código Civil, el primero de los artículos antes referido está relacionado a la causal de anulabilidad por simulación, y el segundo, se refiere a la acción para solicitar la nulidad del acto simulado, la misma que puede ser ejercitada por cualquiera de las partes o por el tercero perjudicado.

El negocio anulable es aquel que tiene todos los aspectos de su estructura y su contenido, nace con vida y produce todos sus efectos jurídicos, pero tiene un vicio estructural en su conformación, por lo que tiene un doble destino alternativo y excluyente, o es confirmado, es decir subsanado por la parte afectada por la causal o es alternativamente declarado judicialmente nulo, en cuyo caso la sentencia que declara la nulidad opera retroactivamente a la fecha de celebración del negocio anulable.

Para Betti¹, el negocio anulable es aquel que tras la reacción de la parte interesada, puede ser removido con fuerza retroactiva y considerado como si nunca hubiera existido, la nulidad surge solo por efecto de sentencia, cuando un interesado toma la iniciativa de hacerla pronunciar por el juez como consecuencia de los vicios que afectan el negocio.

¹ Betti, Emilio, "Teoría General del Negocio Jurídico", Editorial Comares, Granada, 2000, pág. 410.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO

El acto anulable, no es nulo por sí, pero está afectado de un vicio que lo invalida, produce efectos, pero estos pueden ser eliminados si y solo si, el acto es impugnado por la parte en cuyo interés se ha establecido la invalidez².

SEXTO.- Del caso de autos, la demandante solicita la anulabilidad del contrato de compra venta de fecha ocho de agosto de dos mil siete, que fuera celebrado por su ex conviviente Julio César Portocarrero Córdova y su esposa Janet Andrea Romero Solís (vendedores demandados) a favor de Sofia María Tabra Espinoza y Fernando José León Collantes (compradores demandados), invocando como causal la simulación, porque perjudica su derecho, ya que el inmueble sub litis, fue adquirido durante la relación de convivencia que mantuvo con Julio César Portocarrero Córdova, terreno en el que construyó su casa para vivir.

De los actuados se verifica que, a fojas cuatrocientos sesenta obra la sentencia de fecha diez de julio de dos mil doce expedida en el Expediente número 00610-2008-0-0909-JM-FC-01 sobre declaración de unión de hecho, en la que se establece que ha existido una unión de hecho entre la demandante Teresa de Jesús Colchado Segura y el demandado Julio César Portocarrero Córdova por un periodo de más de doce (12) años, esto es, desde mil novecientos noventa hasta abril del año dos mil dos, debiéndose reconocer el derecho a los bienes gananciales que se hubieran generado, como se indica en la aludida sentencia, la misma que se encuentra consentida³.

SÉTIMO.- El artículo 5 de la Constitución Política del Estado, establece que la unión de hecho origina una comunidad de bienes que se sujeta a las

² Torres Vásquez, Aníbal, "Acto Jurídico", Editorial IDEMSA, Lima-Perú, 2001, pág. 702.

³ Véase a folios 465 del expediente principal, la resolución número 27 del 16 de octubre de 2012.



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

**CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO**

disposiciones del régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable. Asimismo, el artículo 326 del Código Civil condiciona la aplicación de las normas del régimen de sociedad de gananciales a la unión de hecho, a que esta haya durado por lo menos dos años continuos. De modo que, antes de ese plazo los convivientes deben probar su participación en la adquisición de los bienes, por cuanto el carácter común de los mismos no se presume; mientras que, una vez alcanzado ese plazo, se presume dicho carácter, correspondiendo la probanza a aquel que alega la calidad de bien propio.

En consecuencia, una vez cumplido el plazo señalado de dos años continuos, se aplicarán a la comunidad de bienes existentes entre los convivientes, las reglas de la sociedad de gananciales.

OCTAVO.- De conformidad con las normas antes mencionadas, tanto en la Carta Magna como en el Código Civil, al existir a favor de la demandante una sentencia consentida, que reconoce la unión de hecho que mantuvo con Julio César Portocarrero Córdova por un periodo de 12 años, y al verificarse que el inmueble sub litis fue adquirido por el ex conviviente de la demandante Julio César Portocarrero Córdova, con fecha trece de enero de mil novecientos noventa y seis, es decir dentro del periodo mencionado, como él mismo lo acepta en el escrito de contestación de la demanda y como lo mencionó en la cláusula primera del contrato objeto de anulabilidad; y tal como, ya se tiene dicho, reconocida la unión de hecho, se generó una comunidad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales; por lo que los bienes adquiridos durante dicha convivencia tienen la condición de bienes comunes y los convivientes no pueden disponer de los mismos como si se tratara de un bien propio, salvo que esto se demuestre, lo que no ha sucedido en el caso de autos.



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

**CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO**

NOVENO.- Se debe considerar además, que en la sentencia expedida en el proceso sobre desalojo⁴ seguido por la ahora demandada Sofía María Tabra Espinoza a Teresa de Jesús Colchado Segura, la ahora demandante, se concluyó que esta última no ocupa el bien de manera precaria, ya que durante el proceso sobre prueba anticipada (Expediente 2003-0221-CI ante el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Los Olivos) en la audiencia del siete de julio del año dos mil cuatro, se recibió la declaración de Samuel Gonzales Espinoza, quien afirmó que vendió a los convivientes Teresa de Jesús Colchado Segura y Julio César Portocarrero Córdova el inmueble materia del proceso.

DÉCIMO.- Del contrato de compra venta de fecha ocho de agosto de dos mil siete, cuya anulabilidad se pretende, se observa que participan como vendedores Julio César Portocarrero Córdova y Janet Andrea Romero Solís, actual esposa con quien contrajo matrimonio el once de mayo del año dos mil dos⁵, verificándose que no debió suscribir en el año dos mil siete, el aludido contrato, pues ella sabía que no había participado en la adquisición del terreno objeto de litigio, sin embargo lo firma en calidad de “vendedora”; menos aún Julio Portocarrero Córdova, quien conocía que dicho terreno lo adquirió durante la convivencia que mantuvo con la demandante; de este modo, queda comprobada la causal invocada por la demandante, cual es, la simulación con la que actuaron los “vendedores” (demandados) al fingir vender una propiedad que no le pertenece a la co-emplazada, ni al demandado de modo exclusivo; causal que también vicia la conducta desplegada por los “compradores” quienes en la cláusula octava del contrato declaran que el inmueble lo han recibido a su entera

⁴ Véase folios 221 a 224 que corresponden a los actuados del proceso sobre desalojo número 00927-2007-0-0909-JM-CI-01.

⁵ Véase a folios 95 del expediente 2002-01196-0-0901-JR-FA-03, sobre filiación extramatrimonial convertido a declaración de paternidad por prueba de ADN, el acta de matrimonio entre Julio César Portocarrero Córdova y Janet Andrea Romero Solís.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO

satisfacción; sin embargo, en la cláusula décima manifiestan que al momento de la celebración del contrato, el inmueble está ocupado por terceras personas y que iniciarán las acciones judiciales para el desalojo de los mismos. Hechos que como se aprecia son contradictorios y no hacen, sino demostrar la causal de simulación que vicia el contrato afectando con ello, el derecho de tercero, en este caso de la demandante Teresa de Jesús Colchado Segura.

UNDÉCIMO.- Siendo así, la sentencia de vista recurrida al señalar que la demanda es improcedente, por considerar que la actora carece de legitimidad para obrar, porque primero se debe dilucidar a quién corresponde el mejor derecho de propiedad, si a ella o si corresponde a ambos; incurre en infracción normativa del artículo 221 inciso 3 del Código Civil, pues como se ha expresado en la presente resolución, son aplicables al presente caso las reglas del régimen de sociedad de gananciales; en consecuencia está acreditado su derecho de propiedad sobre el bien inmueble. Así mismo, infringe el artículo 193 del acotado Código Civil, norma de contenido procesal, que prevé que la acción para solicitar la nulidad del acto simulado puede ser ejercitada por cualquiera de las partes o por el tercero perjudicado, en este caso, la demandante constituye a todas luces el tercero perjudicado en su derecho; por lo que esta Sala Suprema debe revocar la aludida sentencia de vista y reformándola confirmar la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda.

VI. DECISIÓN:

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Teresa de Jesús Colchado Segura, mediante escrito de folios quinientos tres; en consecuencia: **CASARON** la sentencia de vista de fecha veinticinco de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos cuarenta



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

**CASACIÓN N° 655 – 2015
LIMA NORTE
ANULABILIDAD DE ACTO JURÍDICO**

y cinco, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, y **actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia dieciséis de julio de dos mil doce, obrante a folios trescientos veintidós, que declara fundada la demanda de anulabilidad de acto jurídico, en consecuencia: nulo el contrato de compra venta contenido en la minuta de fecha ocho de agosto de dos mil siete. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Teresa de Jesús Colchado Segura Julio César Portocarrero Córdova y otros, sobre anulabilidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Tello Gilardi**,-

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Lrr.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

18 JUL. 2016 15