



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

La adjudicación de un bien inmueble, realizado por parte de una Asociación que tiene como fin de su creación, que sus asociados obtengan una vivienda, constituye un acto de transferencia de la propiedad; que podría ser vulnerada por el incumplimiento de sus estatutos o de la ley.

Lima, diecisiete de marzo de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil cuatrocientos ochenta y nueve – dos mil quince; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

En el presente proceso de nulidad de acto jurídico, la parte demandante Eugenio Reynaldo Limache Limache, interpuso recurso de casación contra la sentencia de vista de fojas ochocientos tres, su fecha catorce de mayo de dos quince, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, que revoca la sentencia apelada de fojas setecientos veintisiete, su fecha veintisiete de octubre de dos mil catorce, que declaró fundada la demanda y reformándola declara infundada la demanda; en los seguidos con Juan Alberto Arias Reinoso y otros, sobre nulidad de acto jurídico.

II. ANTECEDENTES:

1. DEMANDA

Eugenio Reynaldo Limache Limache, mediante escrito de fojas setenta y tres, interpone demanda solicitando se declare la nulidad de la Escritura Pública



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

de Adjudicación en Propiedad de fecha nueve de abril de dos mil siete obrante a fojas cuarenta y ocho, del predio ubicado en la Asociación de Vivienda Agrario Tacna signado con el lote 02, Manzana 67 con un área de 128 m², además demanda la nulidad y cancelación de la Partida Registral N° 11033251 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registro Públicos de Tacna.

Los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan dichas pretensiones son las siguientes:

- 1.1.** Es socio de la Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores del Sector Agrario de Tacna, inscrita en la Ficha Registral N° 370 del Registro de Personas Jurídicas, cuyo objetivo principal fue conseguir una vivienda para sus asociados, con tal objeto la Asociación consiguió un terreno de 63,525 m² ubicado en el sector Sur Oeste de la Ciudad de Tacna, comprensión del CPM Augusto B. Leguía, Distrito, Provincia y Departamento de Tacna.
- 1.2.** Mediante Resolución Municipal N° 1671-84 de fecha siete de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro, se procedió a la entrega de lotes a cada socio y con Acta de Entrega de fecha trece de noviembre de mil novecientos noventa, se le entregó el Lote sub litis, el cual desde su adjudicación se encuentra en su posesión continua pacífica y pública hasta la actualidad, lote en el que ha construido su vivienda.
- 1.3.** Mediante Escritura Pública de fecha seis de febrero de dos mil siete a fojas treinta y nueve, la razón social de la asociación fue cambiada a la de "Asociación de Vivienda Agrario Tacna", fueron modificados sus estatutos y se nombró nueva comisión de titulación conformada por los codemandados Juan Alberto Arias Reinoso y Ana María Vallejos Ore.
- 1.4.** Los referidos co demandados conocían que el lote en mención le fue adjudicado al demandante por la anterior Junta Directiva, pese a ello mediante Escritura Pública de adjudicación de propiedad del nueve de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

abril de dos mil siete, obrante a fojas cuarenta y ocho le adjudicaron el lote de su propiedad a Gradulfo Rivera Sayago y Nohemí Esther Paniagua Aguilar, por lo que formuló denuncia penal contra el actual presidente Víctor Jesús Cervantes Olvea y los integrantes de la Comisión de titulación por el delito de Estafa en la modalidad de estelionato.

- 1.5. La indicada adjudicación incurre en causal de nulidad prevista en el artículo 219 incisos 1 y 3 del Código Civil, por falta la manifestación de voluntad del agente y cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.

2. CONTESTACION DE LA DEMANDA

Gradulfo Rivera Sayago, mediante escritos de fojas ciento dos, contesta la demanda, señalando como fundamento principal que:

- 2.1. Que, el demandante aduce ser socio de la Asociación (sin importar cuál fuera su denominación, sin acreditar con prueba idónea que así sea, cuando el demandante ya no es asociado de la Asociación Agrario Tacna, ya que el veintitrés de marzo de dos mil siete se ratificó su depuración, acuerdo notificado mediante publicación periodística efectuada en un diario local el cuatro de abril de dos mil siete sin ser impugnado, tampoco fueron impugnados los acuerdos sociales sobre depuración, lo que se ha realizado conforme a los Estatutos de la Asociación.
- 2.2. En marzo del 2007 el demandante fue depurado de la asociación, por lo tanto el demandante no tiene legitimidad para reclamar algo, toda vez que jamás hubo una relación jurídica sustancial entre las partes procesales, es más al haber consentido su depuración, pierde todo interés para con la Asociación y frente al recurrente.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

- 2.3.** Que, la alegación de entrega de terreno, no es cierta, ya que las entregas de lotes de terrenos se realizan teniendo en cuenta la necesidad real de quien lo requería, lo que no tenía el demandante ya que contaba con casa en otro sitio y jamás estuvo en posesión del bien, y como es sabido un acta de entrega no hace al beneficiario propietario, sobre todo si se trata de bienes inmuebles donde la forma de adquirir son diversas, pero definitivamente el hecho de hacer entrega de un lote a un socio no constituye título de propiedad.
- 2.4.** El demandante nunca fue propietario del bien, y en el caso que lo sea, la supuesta propiedad fue vendida por terceras personas, por ende este acto jurídico no resulta nulo, sino que podría incurrirse en alguna causal de ineficacia de acto jurídico, conforme lo establece el artículo 161 del Código Civil, lo que jurídicamente podría ser posible, pero no en vía de nulidad.
- 2.5.** No existe causal de nulidad del acto jurídico, pues el acto cuestionado se encuentra arreglado a ley, cumpliendo con los requisitos que la ley exige para su validez, y aunque la ley no lo exige existe un testimonio público ad probationem.
- 2.6.** Opera la buena fe de los contratantes, en tanto adquirió de quien figura como propietario en el registro; por otro lado, en caso que existan varias disposiciones sobre el mismo bien tendríamos que invocar el mejor derecho de propiedad.

3. CONTESTACION DE LA DEMANDA

Nohemí Esther Paniagua Aguilar, mediante escrito de fojas ciento treinta y seis, contesta la demanda, reproduciendo los mismos fundamentos de su co demandado Gradulfo Rivera Sayago.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

4. CONTESTACION DE LA DEMANDA

Ana María Vallejos Oré, mediante escritos de fojas ciento sesenta y tres respectivamente, contesta la demanda, señalando como fundamento principal que:

4.1. Mediante Asamblea General Extraordinaria del veintiuno de enero de dos mil siete los miembros de la Asociación decidieron cambiar de razón social, denominándola Asociación de Vivienda Agravio Tacna, asimismo se contempló un re empadronamiento de socios, acta que cumple con todos los requisitos establecidos en la norma y se encuentra debidamente inscrita en los Registros Públicos, no habiendo sido cuestionada ni administrativa ni judicialmente, por lo que al no ser objeto de la demanda la nulidad de la escritura pública N° 791 Cambio de Razón Social, Modificación de Estatutos, Remoción y nombramiento de Comisión de Titulación que obra en la partida N° 10 09451 asiento A0004 del Registro de Personas Jurídicas, la demanda deviene en infundada al convalidar y aceptar los cambios efectuado, los cuales no son cuestionados a través de la presente acción.

4.2. De las pruebas se advierte que el demandante no compra el bien a su real propietario, sino que es beneficiado con un acta de entrega de lote y posteriormente se favorece con un acta de adjudicación, etapas previas a una titulación formal que debió culminar ante el notario y respectiva inscripción; sin embargo no fue así; y estando a la Asamblea General Extraordinaria del veintiuno de enero de dos mil siete, ya citada, el demandante no es propietario del bien, y reconoce lo determinado en dicha asamblea

4.3. El acto jurídico celebrado por los recurrentes cumple con todas las formalidades establecidas en la ley, para su validez.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Culminado el trámite correspondiente, el juez mediante resolución de fecha veintisiete de octubre de dos mil catorce de fojas setecientos veintisiete, declara fundada la demanda, sustentando su decisión en que:

5.1. El demandante aduce que en su condición de asociado de la "Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores del Sector Agrario de Tacna" le entregó el lote materia de litigio, adjuntando como sustento probatorio obrante a fojas cincuenta y cuatro copia certificada notarial del "Acta de Entrega de Lote de Terreno" de fecha trece de noviembre de mil novecientos noventa, quien en su condición de Socio Adjudicatario se comprometió a ocupar el lote, a respetar y cumplir los Estatutos, el Reglamento Interno y los acuerdos de la Asociación; por tanto acreditado que el actor cuenta con acta de entrega del lote materia de litigio, que le fuera otorgada en su oportunidad por el Presidente de la "Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores del Sector Agrario de Tacna" en cumplimiento de los objetivos trazados por la Asociación, ello es "conseguir una vivienda propia y adecuada para sus asociados", como estipulaba el artículo Tercero del Estatuto de la Asociación de fecha once de abril de mil novecientos ochenta y siete - antes de su modificación-, lo que legitima el derecho de propiedad invocado por el demandante en su condición de asociado a fojas seis.

5.2. Que el veintiuno de enero de dos mil siete se trató en Asamblea, el cambio de la razón social de la Asociación, la modificación de sus estatutos, remoción y nombramiento de la comisión de titulación y re-empadronamiento, dicho extremo se verifica a fojas doscientos cuarenta y seis del Acta de Asamblea General Extraordinaria realizada el veintiuno de enero de dos mil siete, en la que fue materia de agenda el cambio de la denominación de la Asociación a "Asociación de Vivienda Agrario



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

Tacna", la modificación de su Estatuto, la remoción y nombramiento de la Comisión de Titulación siendo designados como miembros de la citada Comisión los codemandados Juan Alberto Arias Reinoso, Ana María Vallejos Ore y finalmente el re empadronamiento, acuerdos ciertamente no impugnados por el demandante como aduce la parte demandada; señala también, que el veintitrés de marzo de dos mil siete se ratificó la depuración de socios que no cumplieron con re empadronarse, acordando además la reversión de lotes; en cuanto a dicho extremo obra a fojas doscientos cincuenta y tres copia del acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha veintitrés de marzo de dos mil siete, en la que efectivamente se acordó por unanimidad la depuración de los asociados que no cumplieron con re empadronarse, acuerdo publicitado el cuatro de abril de dos mil siete mediante aviso periodístico efectuado en el diario "Caplina", que en copia certificada corre a fojas doscientos setenta y cinco; de lo que cabe razonablemente concluir que el demandante fue depurado por no cumplir con el re empadronarse conforme acordó la "Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores del Sector Agrario de Tacna", hoy "Asociación de Vivienda Agrario Tacna".

5.3. Con vista del Acta de fojas 246, de fecha 21 de enero del 2007, se aprecia que la Asamblea General Extraordinaria como se tiene anotado acordó la modificación total de su Estatuto, precisando en su artículo séptimo, las causales por las cuales se pierde la calidad de socio, ello es *"por infringir lo dispuesto en los Estatutos, por realizar acciones que perjudiquen y contravengan los objetivos de la Asociación, por incumplimiento de las aportaciones ordinarias no más de tres meses, por renuncia voluntaria del socio y por abandono del terreno"*, de lo que resulta que no fue prevista que la falta de re empadronamiento tenga por efecto la pérdida de la calidad de socio.

5.4. Estando acreditados los derechos de propiedad del demandante en su



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

calidad de asociado adjudicatario, sobre el lote materia de litigio, resulta que para la venta del mismo, es exigencia conforme a nuestro ordenamiento civil, la manifestación de voluntad del titular del derecho en cuestión, pues la falta de la misma conlleva la nulidad del acto jurídico, alegando el demandante ausencia de la manifestación de su voluntad, en el acto jurídico de adjudicación en propiedad celebrado entre los demandados, pues la Asociación si bien lo depuró contraviniendo su propio Estatuto, y excediéndose de sus facultades acordó la reversión del lote, carecía de legitimidad para disponer del mismo, por tanto configurada la ausencia de voluntad.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, mediante resolución de fecha catorce de mayo de dos mil quince, obrante a fojas ochocientos tres, revocó la sentencia apelada y reformándola declaró infundada la demanda; al considerar principalmente que:

- 6.1.** De acuerdo al documento denominado "Acta de Entrega de Lote de Terreno" (fojas cincuenta y cuatro), por intermedio de éste, la Asociación Provivienda de los Trabajadores del Sector Agrario (hoy Asociación de Vivienda Agrario Tacna) a través de su presidente, únicamente procedió a la entrega del lote en cuestión al demandante, tal documento no hace referencia alguna a la transferencia de la propiedad del mismo, entrega que además estaba sujeta a lo estipulado en el artículo 01 de la Resolución Municipal 1671-84.
- 6.2.** Según el documento denominado "Acta de Entrega de Lote de Terreno" (fojas cincuenta y cinco) la Asociación Provivienda de los Trabajadores del Sector Agrario (hoy Asociación de Vivienda Agrario Tacna) únicamente le entregó al demandante el lote materia de Litis, no se



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

consigna en él expresamente la transferencia del mismo, más aún si en ella el demandado se comprometió, además de ocupar el lote, a respetar y cumplir con los Estatutos, Reglamentos Internos y los Acuerdos de la Asociación. En ese sentido, y tal como lo ha expuesto la apelante, con tales documentales no se acredita fehacientemente el derecho de propiedad que el actor sostiene tener respecto al lote 02 de la manzana 67 de la Asociación de Vivienda Sector Agrario Tacna.

- 6.3.** En cuanto a los recibos que el actor adjunta a su demanda (fojas sesenta a sesenta y nueve) se aprecia que éstos corresponden a pagos por distintos conceptos (asfaltado de calles, proyecto de titulación, instalación de agua y desagüe, entre otros) sin aludir a la transferencia o titulación por la propiedad de dicho lote, siendo así, tales instrumentales no acreditan que haya operado la transferencia de la propiedad del referido lote en favor del accionante.
- 6.4.** Abona a esta posición el hecho, que la Asociación Provivienda de los Trabajadores del Sector Agrario conformó especialmente un comité de titulación para suscribir las minutas y escrituras públicas de adjudicación en propiedad, ello según lo describe la escritura pública de fecha trece de julio de dos mil (fojas treinta y cinco a treinta y ocho), comité reconformado el veintiuno de enero del dos mil siete, en ese sentido, se desprende que hasta antes de la creación de ese comité de titulación (once de junio de dos mil) no había operado la transferencia de la propiedad del referido lote, y teniendo en cuenta que la segunda acta de entrega (diecisiete de mayo de dos mil uno) no fue suscrita por los miembros de tal comité, sino únicamente por su presidente en representación de la asociación, no se puede concluir que haya operado la transferencia del lote en cuestión en favor del actor.
- 6.5.** El impugnante arguye que al no haberse reempadronado el demandante ya no tenía la calidad de asociado ni tenía derecho a nada y que una vez



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

acordado su depuración tenía 60 días para impugnar los acuerdos de la asociación, lo que no hizo, por lo que ello constituye actos de consentimiento de los acuerdos sociales. Efectivamente, según el acta de la Asamblea General Extraordinaria (fojas doscientos cuarenta y seis) de fecha veintiuno de enero de dos mil siete, los socios de la Asociación Provivienda de los Trabajadores del Sector Agrario acordaron cambiar la razón social de su Asociación por el de "Asociación de Vivienda Agrario", asimismo aprobaron la modificación total de los estatutos, la remoción y nombramiento de la comisión de titulación, y por último, acordaron el reempadronamiento de los socios otorgándoseles el plazo de 10 días, vencido el cual se cerraba el padrón y se consideraba como no socios a los no empadronados, para lo cual se elaboraría una lista de aquellos. Posteriormente, según el acta de la Asamblea General extraordinaria llevada a cabo el veintitrés de marzo de dos mil siete (fojas doscientos cincuenta y ocho), los socios aprobaron la depuración definitiva de las personas que no concurrieron al reempadronamiento disponiendo los lotes abandonados por ellos en favor de hijos y familiares sin lotes. Que, en la relación de los socios depurados se encontraba el demandante, don Eugenio Reynaldo Limache Limache (respecto del lote 02, manzana 67) conforme es de verse del aviso de convocatoria publicado en el diario Caplina el cuatro de abril de dos mil siete (fojas doscientos sesenta y uno), ahora, en autos no se ha acreditado que el demandante haya impugnado — de conformidad con el artículo 92 del Código Civil — los acuerdos sociales adoptados en las asambleas generales de fecha veintiuno de enero de dos mil siete y veintitrés de marzo de dos mil siete, por lo tanto, a la fecha de la interposición de la demanda, el veinticinco de julio de dos mil siete, el demandante no tenía la calidad de socio de la Asociación de Vivienda Agrario, pues había sido depurado de la misma, por ende, tampoco se ha acreditado que el actor ostente los derechos y



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

acciones como socio de la Asociación emplazada.

- 6.6.** De igual manera, el objeto del presente proceso no es determinar si el procedimiento de exclusión o depuración del actor como socio de la asociación demandada se llevó a cabo de acuerdo a ley, pues ello correspondería efectuarlo dentro de un proceso de impugnación de acuerdos, claro de acuerdo a los plazos y la forma que establece el artículo 92 el Código Civil.
- 6.7.** De la revisión de la escritura pública N° 978 (foja s ciento nueve a ciento once), se advierte que con fecha nueve de abril de dos mil siete se celebró el acto jurídico de adjudicación en propiedad, acto por el cual la Asociación de Vivienda Agrario Tacna (antes Asociación Provivienda de los Trabajadores del Sector Agrario) representada por los miembros de la Comisión de Titulación de la Asociación, don Juan Alberto Arias Reinoso y doña Ana María Vallejos Ore adjudicaron en propiedad, a favor de sus asociados Gradulfo Rivera Sayago y Doña Nohemí Esther Paniagua Aguilar, el lote sub litis. En efecto, los integrantes de la Comisión de Titulación de la Asociación, debidamente elegidos en la Asamblea General Extraordinaria (fojas cuarenta y seis) de fecha veintiuno de enero de dos mil siete, procedieron de conformidad con los acuerdos adoptados en la asamblea y de sus estatutos, adjudicándoles a don Juan Alberto Arias Reinoso y doña Ana María Vallejos Ore el lote en cuestionado, siendo así, no se advierte que dicho acto adolezca de falta de manifestación de a voluntad, por el contrario, tal comisión actuó en representación de la Asociación de Vivienda Sector Agrario Tacna, quien a la fecha de su celebración ostentaba la propiedad del referido lote, tan cierto resulta ser ello, que conforme se aprecia de la partida registral N° 11033251, correspondiente al lote sublitis.
- 6.8.** Como se ha señalado en el considerando precedente, siendo la Asociación de Vivienda Sector Agrario Tacna propietaria del referido lote,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

y actuando de conformidad con sus estatutos y acuerdos asociativos (fojas doscientos cuarenta y seis), conformó la Comisión de Titulación para la titulación de sus asociados, comisión inscrita en el asiento 00004 de la partida N°11009451 del Registro de Personas Jurídicas (fojas ciento cuarenta y cuatro); por tanto, era factible la transferencia del referido lote de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico y a las normas que regulan a la asociación, ello en favor de don Gradulfo Rivera Sayago y doña Nohemí Esther Paniagua Aguilar, no advirtiéndose de esta manera la imposibilidad jurídica para transferir el bien que era de Propiedad de la hoy Asociación de Vivienda Agrario.

7. RECURSO DE CASACIÓN

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, la parte demandante interpone recurso de casación, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha catorce de agosto de dos mil quince, por la que se declaró procedente el recurso de casación por las causales de:

Infracción normativa de los artículos 2 inciso 16, 70 y 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado. Alega que se ha vulnerado el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues la Sala no ha tomado en cuenta que con el acta de entrega del lote de terreno de fecha trece de noviembre de mil novecientos noventa otorgada al actor por la Asociación Pro Vivienda de los Trabadores de Sector Agrario Tacna, se ha acreditado la transferencia del inmueble *sub litis* y por tanto ha salido de la esfera de propiedad de la Asociación careciendo desde ese momento de legitimidad para disponer del lote de terreno.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

Es necesario establecer si, al declararse fundada la demanda, se ha infringido el derecho al debido proceso, específicamente el derecho a la debida motivación de las resoluciones, y descartado ello determinar si el acto jurídico sub litis se encuentra incurso en causal de nulidad en los términos que invoca el accionante.

IV. FUNDAMENTOS:

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.-Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹. A decir de De Pina.- “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento². En ese sentido Escobar

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359

² De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

Forno señala. “Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”³.

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 vulneraciones 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 un nuevo fallo, mientras que si se 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 su 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.

CUARTO.- Que, en lo que a la afectación al debido proceso concierne, corresponde precisar que es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado - que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, "por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogota, Colombia, 1990, p. 241



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa (Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p, 17). Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad y razonabilidad de las resoluciones, el respecto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros.

QUINTO.-Que, bajo ese contexto dogmático, la causal de la infracción normativa procesal denunciada se configura entre otros supuestos en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente a la naturaleza del proceso, en clara trasgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento.

SEXTO.-Que, el recurrente alega que se afecta su derecho al debido proceso, específicamente a la debida motivación de las resoluciones, por cuanto no se ha tomado en cuenta el acta de entrega del lote de terreno sobre el cual recae el acto jurídico que es materia de nulidad.

SÉTIMO.-En atención a ello corresponde precisar que, el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Estado, impone una exigencia social de que la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.

OCTAVO.-Que, bajo dicho contexto, la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un principio y un derecho de la función jurisdiccional, y debe ser el resultado del razonamiento jurídico que efectúa el juzgador sobre la base de los hechos acreditados en el proceso (los que forman convicción sobre la verdad de ellos) y la aplicación del derecho objetivo.

NOVENO.-Que, precisamente, regulando éste derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al Juez, en los términos que señala el artículo 197 del Código Procesal Civil, la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que, las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral; por lo que, es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez, que sólo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso.

DECIMO.- Que, la decisión adoptada por el Colegiado Superior se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las sentencias, no se afecta la logicidad, ni se vulnera el derecho a probar en cualquiera de sus vertientes.

DECIMO PRIMERO.- La decisión adoptada por la Sala de mérito se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, por lo que



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues se ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final, en consecuencia, un parecer o criterio distinto al que ha arribado no puede ser causal para cuestionar la motivación; lo que no significa que no pueda existir un criterio distinto para arribar a una conclusión diferente a la que ha planteado la Sala Superior, sin que ello implique ausencia o defecto en la motivación de la sentencia de vista. En consecuencia, la infracción normativa procesal debe ser desestimada en todos sus extremos.

DECIMO SEGUNDO.- Que, en consonancia con lo precisado en el numeral tres, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la ***infracción normativa material***, al respecto corresponde precisar que el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, reconoce a nivel constitucional el derecho a la propiedad al señalar que: *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”*. Dicha norma se encuentra íntimamente ligada al sistema legal ordinario; así tenemos que el artículo 923 del Código Civil define a la propiedad en el sentido de que: *“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”*.

DECIMO TERCERO.- A fin de determinar si la instancia de mérito ha infringido la referida norma constitucional, corresponde analizar si el demandante ostenta el derecho de propiedad que invoca, respecto del inmueble sub litis. Así tenemos que, el demandante cuenta con un acta de entrega de fecha trece de noviembre de mil novecientos noventa obrante a



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

fojas cincuenta y cuatro y acta de adjudicación del diecisiete de mayo de dos mil uno que obra a fojas cincuenta y cinco de las que se desprende que la Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores del Sector Agrario – Tacna, entrega el Lote número 2 al demandante, identificándolo en sus medidas y linderos perimétricos (identificación que no es cuestionada por las partes), indica cuáles son las obligaciones de cargo del adquirente, esto es “ocupar el inmueble a la brevedad posible el lote recepcionado, igualmente se compromete a respetar y cumplir con los Estatutos, Reglamentos Interno y los acuerdos de la Asociación y toma conocimiento del artículo N° 14 y las modificaciones en la Asamblea, en los referente a separación de Socios”, y consta el consentimiento de las partes según lo previsto en el artículo 1373 del Código Civil. Por otro lado, conforme al artículo Tercero del Estatuto de la Asociación de fecha once de abril de mil novecientos ochenta y siete, vigente a la fecha de la expedición de las mencionadas actas, la “Asociación Pro vivienda de los Trabajadores del Sector Agrario Tacna” tiene como objeto “conseguir una vivienda propia y adecuada para sus asociados”. De todo lo cual se colige que dicha acta de adjudicación constituye un acto de transferencia de la propiedad, en tanto la Asociación entrega el bien al demandante obligándolo únicamente a ocupar el inmueble, a respetar y cumplir con los Estatutos, Reglamentos Interno y los acuerdos de la Asociación; y con ello cumple con los fines de su creación, esto es conseguir vivienda para sus socios.

DECIMO CUARTO.- Ahora bien, la parte emplazada alega que el demandante perdió su condición de socio por falta de reempadronamiento; sin embargo, el acta de asamblea general extraordinaria de fojas doscientos sesenta de fecha veintiuno de enero de dos mil siete (en la que se modifica el estatuto) no consta que la falta de reempadronamiento ocasione la pérdida del terreno; peor aun la asamblea por la cual se dispone depurar definitivamente a los socios no reempadronados y distribuir sus lotes entre



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

los hijos y familiares que no tiene lotes y vivan en forma inmediata, data del veintitrés de marzo de dos mil siete mientras que el acto jurídico en cuestión es del nueve de abril de dos mil siete; es decir se adjudicó el bien antes que se cumpla el plazo de 60 días para la impugnación del acuerdo que lo respaldó, contemplado en el artículo 92 del Código Civil; por lo que las alegaciones de los codemandados, amparadas en las referidas asambleas no cuestionadas a nivel judicial ni administrativo; no pueden merecer amparo. De lo que se colige, que en autos no existe prueba idónea que acredite el incumplimiento de las obligaciones a cargo del accionante indicadas el numeral precedente, que podrían llevar a colegir que no ha operado la transferencia por incumplimiento del actor.

DECIMO QUINTO.- Que, de los antes precisado se colige que la instancia de mérito ha vulnerado el derecho de propiedad del demandante, al concluir que éste no es propietario y que por tanto la codemandada asociación estaba facultada a celebrar el acto jurídico de adjudicación en propiedad de fecha nueve de abril de dos mil siete a favor de Gradulfo Rivera y Nohemí Paniagua; y con ello ha vulnerado el artículo 219 inciso 3 del Código Civil al haber considerado como válida la adjudicación en propiedad de un bien ajeno.

DECIMO SEXTO.- Respecto de la venta de un bien ajeno, cabe recordar que, si bien nuestro ordenamiento jurídico consagra como regla general, el principio según el cual, sólo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien, quien es su propietario; sin embargo, ello no significa que, *per se*, la venta del bien ajeno sea inválida o nula, pues como veremos seguidamente, los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos, dependiendo de determinadas circunstancias. Así, no será lo mismo la compra venta de bien ajeno celebrada por un vendedor *en nombre ajeno*, con la compra venta de bien ajeno celebrado por el vendedor *en nombre propio*; toda vez que en el primer



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

caso se podrían dar hasta tres escenarios: i) Que el vendedor cuente con poder de representación; ii) Que no cuente con poder de representación; o, iii) Que se exceda de los límites de su representación (*falsus procurador*); mientras que en el segundo caso se pueden presentar dos supuestos: i) Que el comprador conozca que el bien es ajeno; o, ii) Que el comprador desconoce que el bien es ajeno. Para el caso que nos ocupa es necesario analizar estos dos últimos casos, a fin de verificar qué efectos generan este tipo de actos jurídicos.

DECIMO SÉTIMO.- *Cuando el comprador sí sabe que el bien es ajeno*, estamos ante un acto jurídico válido, ya que en este caso el vendedor sólo se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador. En cambio, *cuando el comprador no sabe que el bien es ajeno*, ya sea porque en el contrato de compra venta no obra el compromiso del vendedor de adquirir el bien de su verdadero propietario para luego transferirlo al comprador, o porque en el contrato el vendedor declara que es el propietario del bien, y el comprador no tiene posibilidad de conocer que dicho vendedor en realidad no es propietario del bien (buena fe), estamos ante un acto jurídico inválido.

DECIMO OCTAVO.- Si bien algún sector de la doctrina considera que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia ¹; sin embargo, otro sector considera que es un acto inválido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: **i)** El objeto es

¹ Los presupuestos del acto jurídico son dos: sujeto y objeto. Sus elementos son: la declaración de voluntad, la causa fin y la forma o formalidad. Sus requisitos de validez son: que el sujeto sea un agente capaz, que el objeto sea física y jurídicamente posible, que la declaración de voluntad se encuentre libre de vicios, que la causa fin sea lícita y que, de ser el caso, revista de la forma prescrita por ley bajo sanción de nulidad. Y los requisitos de eficacia son: que el sujeto debe tener capacidad y legitimidad y que el objeto o prestación debe ser determinado o determinable.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

jurídicamente imposible (inciso 3° del artículo 219 del Código Civil); **ii)** El fin es ilícito (inciso 4° del artículo 219 del Código Civil); o, **iii)** Es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (inciso 8° del artículo 219 del Código Civil). Quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo 197 inciso 4° del Código Penal, posición que sin embargo es minoritaria, a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última línea se encuentra la Corte Suprema, ya que a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las Casaciones números 3041-2008-Puno de dieciséis de octubre de dos mil ocho y, 1332-2009-Cajamarca de veintidós de octubre de dos mil nueve, entre otras, ha manifestado que aún cuando el artículo 1409 del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el propietario tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula². Abona a esta posición, los efectos que podrían generar aquellos casos en los que el contrato de compra venta de un bien ajeno se encuentre inscrito en los

² Si bien el artículo 1539 del Código Civil señala que la venta de bien ajeno es *rescindible*, este dispositivo está referido a la promesa de venta, además se trata de una acción que sólo puede ser ejercida por el comprador, mas no por el verdadero propietario del bien.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

Registros Públicos, toda vez que en estos casos el comprador del bien ajeno, premunido de la fe pública registral, puede transferir el bien a un tercero de buena fe, a quien el verdadero propietario del bien no podrá hacer valer la figura de la ineficacia, por cuanto este tercero se encontrará protegido por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y tracto sucesivo, consagrados en los artículos 2013, 2014 y 2015 del Código Civil.

DECIMO NOVENO.- El artículo 2014 del Código Civil -norma que consagra el principio de Fe Pública Registral- establece que: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgado, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro” éste, es un principio por el cual se protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el registro como titular registral.

VIGESIMO.- Que, la buena fe, conforme aparece en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, "la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas además deben ser desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado”, bajo ese contexto se puede inferir que la creencia del tercero respecto de que su transmitente ostente título libre de macula, se enerva cuando conoce la existencia de una situación que vicia ese título. La buena fe consiste en el desconocimiento de la inexactitud del registro e implica una conducta correcta, leal, honesta que, de acuerdo al artículo 2014, se mantiene (presume) mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del registro o la verdad material extra registral; es por ello, que es



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

necesario exigir que la mala fe se demuestre, esto es, debe ponerse en evidencia que el tercero tenía conocimiento de una situación jurídica viciante del título de su transferente, ya sea por encontrarse sujeto a hechos que determinen su invalidez (nulidad o anulabilidad) o ineficacia (rescisión o resolución). Este tipo de conocimiento conforme lo señala la exposición de motivos del Código Civil debe ser uno perfecto, directo, probado de manera concluyente, por mérito de actos realizados por el mismo adquirente o de hechos que forzosamente deben ser conocidos por él, o dicho de otro modo, cuya ignorancia no es posible sustentar.

VIGESIMO PRIMERO.- Que, de la revisión de los autos se advierte que los co demandados adquieren el bien sub litis, de manos de la Asociación de Vivienda Agrario Tacna (quien se identificó como propietaria) pese a tener conocimiento que dicha asociación no era la propietaria, en tanto que, invocan la perdida de condición de socio del demandante y por tanto de propietario en mérito al acta de asamblea general extraordinaria de fojas doscientos sesenta de fecha veintiuno de enero de dos mil siete; sin embargo, tal como se ha sustentado en el numeral 13 de la presente sentencia, en dicha acta no consta que la falta de reempadronamiento ocasione la pérdida del terreno, habiendo procedido a la adquisición del bien sin esperar que culmine el plazo que contempla la norma para la impugnación del acuerdo, que dice respaldó el acto jurídico a su favor, denotando mala fe en su actuar.

VIGESIMO SEGUNDO.- De todo lo cual se colige que, nos encontramos ante la transferencia de un bien ajeno, en el que el transferente se irrogó la condición de propietario sin serlo, mientras que los adquirentes pese a tener conocimiento de dicha falsedad suscribieron la compra venta a su favor

VIGESIMO TERCERO.- De los fundamentos antes expuestos, se colige que la instancia de mérito han infringido el artículo 70 de la Constitución Política del Estado y con ello el artículo 219 inciso 3 del código Civil corresponde



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°2489-2015
TACNA**

Nulidad de Acto Jurídico

declarar fundado el recurso de casación y actuando en sede de instancia confirmar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda en todos sus extremos.

V. DECISIÓN:

Por los fundamentos precedentes y en aplicación de lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil: declararon:

a) FUNDADO el recurso de casación de fojas ochocientos cuarenta y ocho, interpuesto por el demandante Eugenio Reynaldo Limache Limache; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista recurrida de fojas ochocientos tres, su fecha catorce de mayo de dos mil quince; y **actuando como sede de instancia CONFIRMARON** la sentencia apelada obrante a fojas setecientos veintisiete, que declara **FUNDADA la demanda en todos sus extremos.**

c) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; y los devolvieron; en los seguidos con Juan Alberto Arias Reinoso y otros, sobre nulidad de acto jurídico; intervino como ponente, el Juez Supremo **De la Barra Barrera.-**

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Marg/Bag