



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**SUMILLA.-** *En el petitorio de la demanda se solicita, como pretensión principal, la declaración de nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de fecha veintinueve de noviembre del dos mil cinco, otorgado por Teodocio Mendoza Cabrera, a favor de Braulio Mendoza Díaz, por incurrir en las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, objeto física y jurídicamente imposible, por tener un fin ilícito y por adolecer de simulación absoluta. Por tanto, en atención al principio de congruencia, correspondía a los jueces de mérito pronunciarse sobre cada una de dichas causales de nulidad. No obstante, el Colegiado Superior solo se ha pronunciado respecto a la causal de falta de manifestación de voluntad del agente, constituyendo ello una clara transgresión de dicho principio de congruencia.*

Lima, veintinueve de noviembre de dos mil veintidós

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número ciento veintidós-dos mil veinte, en audiencia pública virtual de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la presente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por Teodocio Mendoza Cabrera y Braulio Mendoza Díaz, obrante en folios mil ochenta y uno, contra la sentencia de vista de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, obrante en folios mil sesenta y ocho, que confirma la sentencia apelada de fecha veinte de mayo de dos mil diecinueve, obrante en folios novecientos ochenta y nueve, que declara fundada en todos sus extremos la demanda en consecuencia: declara la nulidad del acto jurídico y documento que lo contiene de la escritura pública de compraventa del inmueble denominado “Machaycancha” ubicado en la calle Espinar hoy Santo Tomás, provincia de



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Chumbivilcas, departamento de Cusco, de fecha veintinueve de noviembre del año dos mil cinco, otorgada por Teodocio Mendoza Cabrera, a favor de don Braulio Mendoza Díaz; ordena que el demandado Braulio Mendoza Díaz, pague a favor de la actora la suma de S/. 16,100.00 (dieciséis mil cien soles), por los frutos civiles dejados de percibir, por los alquileres dejados de percibir; ordena que el demandado Braulio Mendoza Díaz, restituya a la actora la fracción que le corresponde, tomando como referencia la cláusula “Segundo” del testimonio de división y partición de fecha once de febrero de mil novecientos noventa y dos, que describe la fracción, área y colindancias cedida a Julia Mendoza Díaz; debiendo reincorporarse a su dominio la posesión primera fracción que es parte integrante del bien inmueble denominado Machaycancha ubicado en la calle Espinar hoy Santo Tomas, provincia de Chumbivilcas, departamento del Cusco. En los seguidos por Julia Mendoza Díaz contra Teodocio Mendoza Cabrera y Braulio Mendoza Díaz, sobre nulidad de acto jurídico.

**II. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintiocho de agosto de dos mil veinte, obrante en folios treinta y cuatro del presente cuadernillo, ha declarado procedente dicho recurso de casación por las siguientes causales:

**A) Infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú.-** Señala que la resolución de vista no ha tomado en cuenta lo expuesto en las sentencias de vista anteriormente emitida, las cuales desarrollaban de forma clara que las causales de nulidad invocadas por la demandante son incompatibles, siendo que si se indica en la demanda que hubo simulación, eso conlleva a señalar que también existió manifestación de voluntad, por lo que dichas causales debieron de ser



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

propuestas de manera alternativa para poder arribar a la decisión emitida por la Sala Superior, la cual también acumuló indebidamente pretensiones tales como el pago de frutos e indemnización de daños y perjuicios, las cuales debieron ser requeridos por otra vía procesal.

**B) Infracción normativa material del artículo 220 del Código Civil.-** Al respecto señala que si el demandando Teodocio Mendoza Cabrera habría realizado una división y partición del bien materia de *litis*, se debía considerar que ese acto, al contemplar la intervención de menores de edad y que le correspondía una parte asignada a la esposa del recurrente, así como también indican que se habría dispuesto un área mayor al que le correspondía al codemandado, se trataría en ese supuesto de un acto nulo, que debió establecerse en la etapa de saneamiento del proceso, por lo que la demanda no fue debidamente calificada. En otro aspecto, señala que el codemandado Braulio Mendoza Díaz no despojó a la demandante del área pretendida, ya que no existe evidencia de entrega de bien a favor de la actora, no pudiéndose hablar de una posesión ilegítima en tal sentido.

**III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación interpuesto, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que en folios diecisiete del expediente principal Julia Mendoza Díaz interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra Teodocio Mendoza Cabrera y Braulio Mendoza Díaz, solicitando que se declare la nulidad de acto jurídico y el documento que lo contiene consistente en la Escritura Pública de fecha veintinueve de noviembre del dos mil cinco, otorgado por Teodocio Mendoza Cabrera, a favor de Braulio Mendoza Díaz por las causales de: falta de manifestación de voluntad del



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

agente, objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito y por adolecer de simulación absoluta. Como fundamentos de su demanda sostiene que el demandado Teodocio Mendoza Cabrera forjó un hogar conyugal con Constantina Díaz Flores (quienes son sus padres), esta última falleció el doce de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, sin haber dejado testamento disponiendo sus bienes, principalmente inmuebles. La recurrente junto a una de sus hermanas optaron en solicitar la pretensión de sucesión intestada, siendo declarados como únicos y universales herederos su cónyuge supérstite Teodocio Mendoza Cabrera y a sus hijos matrimoniales Felicitas Mendoza Díaz, Julia Mendoza Díaz, Luzmila Mendoza Díaz, Braulio Mendoza Díaz, Jesús Mendoza Díaz y Telésforo Mendoza Díaz, que se encuentra debidamente inscrita en la Zona Registral N° X Sede Cusco Oficina Registral Sicuani, en la partida N° 1100931 9 Registro de Sucesión Intestada, rubro declaratoria de herederos. Conforme se tiene de la escritura de división y partición otorgado por Teodocio Mendoza Cabrera a favor de Irene y Julia Mendoza Díaz y otros, suscrito mediante escritura pública número 80 corriente a fojas ciento cuarenta y dos vuelta Bienio 1991-1992, de fecha once de febrero de mil novecientos noventa y dos, sobre división y partición otorgado por Teodocio Mendoza Cabrera a favor de la recurrente y su finada hermana Irene Mendoza Díaz quien en esa fecha representó a sus hermanos menores llamados Jesús, Braulio, Luzmila; por lo que su señor padre en un acto voluntario otorga en su favor el inmueble denominado “Machaycancha” ubicado en la calle Espinar, hoy calle Santo Tomas conforme lo describe en la segunda cláusula, realizándose el acto traslativo de dominio del inmueble en su favor, en el mismo que concurre un acto voluntario conforme lo establece el artículo 923 del Código Civil; pero, conllevados por un acto de ambición desmedido los demandados proceden a celebrar la escritura pública materia de nulidad en forma simulada y con



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

este acto jurídico, pretenden desconocer el derecho de propiedad que ostenta la recurrente, si se tiene en cuenta que el primer documento que se otorgó fue celebrado en fecha once de febrero de mil novecientos noventa y dos y el segundo documento público es posterior a ello, teniendo como fecha veintinueve de noviembre de dos mil cinco, en el cual es un proceder por demás doloso celebran este contrato que desde su suscripción deviene en un acto nulo de puro derecho (*ipso jure*). Al celebrar la escritura de venta del inmueble urbano otorgado por Teodocio Mendoza Díaz a favor de Braulio Mendoza Díaz se ha incurrido en causal descrita en el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil, por cuanto el contrato de compra se incurre en la causal del fin este caso ilícito, adolece de simulación absoluta y cuando la misma ley lo declara su nulidad, por lo que manifiestamente la voluntad del agente es realizada en forma simulada, el acto jurídico nace muerto por ende no produce ningún efecto jurídico, debiendo considerarse que el predio materia de compraventa está valorizado en la suma de veinte mil nuevos soles y de las generales del comprador consignadas en el documento tiene la condición de estudiante, el mismo que no justifica su capacidad económica, más si estuvo recibiendo ayuda de sus hermanos para continuar sus estudios superiores, siendo así que este acto es completamente simulado el cual no tiene una justificación. Siendo así que un acto jurídico válido es aquel que cuenta con los requisitos y elementos necesarios para su existencia jurídica, las causales de nulidad de un acto jurídico tiene que ver principalmente con algún vicio o defecto en los requisitos de validez o elementos estructurales necesarios para la existencia de un acto jurídico, en este caso incluso existe una nulidad de puro derecho, nulidad de acto jurídico prevista en el artículo 219 del Código Civil, por ser contrarios a las leyes que interesan el orden público, según el artículo V del Título Preliminar del Código Civil. Conforme lo prescribe el artículo 219 del inciso 3 del Código



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Civil es nula la escritura de compraventa por haber recaído en un objeto física y jurídicamente imposible, por cuanto se debe tomar en cuenta que el objeto de los actos jurídicos deben ser cosas que estén dentro del comercio de los hombres, o que por un motivo especial hubiese prohibido que ser objetos de algún objeto jurídico, por lo que la escritura pública de compra venta otorgado por lo demandados Teodocio Mendoza Cabrera favor de Braulio Mendoza Díaz de fecha veintinueve de noviembre de dos mil cinco, por ante Notario Público Dr. John Olivera Umeres, escritura pública que se ha celebrado dolosamente sabiendo que el inmueble fue transferido con anterioridad a favor de la recurrente y por instrumento público, de cuyo acto ya no tiene ningún derecho para celebrar acto jurídico a favor de tercero tanto más que dicha venta es simulada. De la misma forma se tiene lo prescrito por el artículo 140 del Código Civil establece el objeto física y jurídicamente posible, en tanto que el inciso 3 del artículo 219 prescribe que el objeto es nulo cuando es física y jurídicamente imposible o cuando sea indeterminado, en consecuencia el Código exige que el objeto sea física y jurídicamente posible y determinado, en el presente caso se ha presentado que el objeto de compraventa es jurídicamente imposible, en razón de que dicho negocio jurídico se ha realizado ilícitamente entre el vendedor Teodocio Mendoza Cabrera y su comprador Braulio Mendoza Díaz el mismo que carece de facultad para vender dicho inmueble, quien conoce perfectamente que este inmueble que supuestamente comprado conocía su propiedad y que dicho acto traslativo se encuentra en la imposibilidad jurídica de poder adquirir el bien a favor de su comprador, actuando ambas partes de mala fe, lo que contraviene las normas imperativas, el orden público y las buenas costumbres. En el caso de autos del mismo modo para su validez del acto jurídico debe tener un fin lícito, conforme lo establece el inciso 14 del artículo 2° de nuestra Constitución Política del Perú, entonces



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

se tiene por regla general que todo acto jurídico deberá tener para su existencia un fin lícito, es decir, que determinado acto que no contravenga el orden jurídico, las normas imperativas e inclusive la moral (buenas costumbres); y al haber vendido un bien ajeno y que no es de propiedad del vendedor, incluso se ha cometido el delito de estelionato, descrito en el tipo penal del artículo 197 del Código Penal, siendo que el objeto de compraventa contenida en la escritura pública del cual solicita su nulidad tiene un fin ilícito, pues tiene su inicio en un delito, en consecuencia la causal de nulidad de un ilícito, contemplada en el artículo 219 inciso 4 deberá entenderse como aquel acto jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo y objetivo es ilícita y tal nulidad puede ser alegada por quien tenga interés, como prescribe el artículo 220 del mismo cuerpo de leyes. También se incurre en la causal prevista en el inciso 5 del artículo 219 del Código Civil, como es la simulación absoluta, pues se ha incurrido en una simulación entre el supuesto vendedor y comprador porque incluso celebraron la Escritura Pública de Compraventa, su fecha 29 de noviembre del 2005, puesto que se aparenta celebrar un acto jurídico cuando, este en realidad no existe el objeto a vender, con lo que prueba el contubernio que existió entre estos a efecto de realizar una compra venta simulada el mismo que es ilegal y fraudulenta.

**SEGUNDO.**- Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa, mediante sentencia de folios novecientos ochenta y nueve, de fecha veinte de mayo de dos mil diecinueve, declara fundada en todos sus extremos la demanda en consecuencia: declara la nulidad del acto jurídico y documento que lo contiene de la escritura pública de compraventa del inmueble denominado “Machaycancha” ubicado en la calle Espinar hoy Santo Tomás, provincia de Chumbivilcas, departamento de Cusco, de fecha



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

veintinueve de noviembre del año dos mil cinco, otorgada por Teodocio Mendoza Cabrera, a favor de don Braulio Mendoza Díaz; ordena que el demandado Braulio Mendoza Díaz, pague a favor de la actora la suma de S/. 16,100.00 (dieciséis mil cien soles, por los frutos civiles dejados de percibir, por los alquileres dejados de percibir; ordena que el demandado Braulio Mendoza Díaz, restituya a la actora la fracción que le corresponde, tomando como referencia la cláusula “Segundo” del testimonio de división y partición de fecha once de febrero de mil novecientos noventa y dos, que describe la fracción, área y colindancias cedida a Julia Mendoza Díaz, debiendo reincorporarse a su dominio la posesión primera fracción que es parte integrante del bien inmueble denominado Machaycancha ubicado en la calle Espinar hoy Santo Tomás, provincia de Chumbivilcas, departamento del Cusco. Manifiesta el juez que: **en cuanto a la causal de falta de manifestación de voluntad del agente:** examinada la escritura de venta del inmueble urbano otorgado por Teodocio Mendoza Cabrera a favor de Braulio Mendoza Díaz, acto jurídico celebrado el veintinueve de noviembre de dos mil cinco, en cuanto a esta causal; se tiene que sí existe la manifestación de voluntad de Teodocio Mendoza Cabrera, en su condición de vendedor, al ser un sujeto de la relación jurídica sustancial, pues estamos ante una parte contratante que tiene existencia jurídica (persona natural), tiene relevancia comercial y está dirigida a tener efectos jurídicos, existe voluntad de quedar jurídicamente vinculado a su vendedor y concuerda con la voluntad de la otra parte, y que la misma ha sido voluntaria y espontánea; consiguientemente, al no acreditarse la concurrencia de esta causal debe ser desestimada; no debe confundirse que la no participación de la verdadera propietaria en la celebración del acto jurídico ha de considerarse como falta de manifestación de voluntad, toda vez que ello deviene en otras causal de nulidad, que ha de desarrollarse a continuación. **Respecto al**





**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**objeto física y jurídicamente imposible:** examinada la escritura pública de compraventa de fecha veintinueve de noviembre de dos mil cinco; se tiene que el vendedor Teodocio Mendoza Cabrera, en la cláusula “PRIMERA” de la minuta insertada señala ser propietario del inmueble conocido como “Machaycancha”, es decir actúa con dolo, y no así con una intención de adquirir el bien ajeno para posteriormente entregarlo al vendedor en este caso Braulio Mendoza Díaz; consiguientemente, ya no se está en el supuesto previsto del artículo 1409 apartado 2 del Código Civil y al no tener amparo legal, es evidente que la compraventa deviene en una imposibilidad, jurídica, toda vez que no es permitida la venta de bien ajeno haciéndolo pasar como suyo en el momento de la celebración del acto jurídico, por consiguiente se concluye que el acto jurídico cuestionado se encuentra incurso en la causal de nulidad prevista en el numeral 3 del artículo 219 del Código civil, específicamente en cuanto a la imposibilidad jurídica. **En relación a que cuando el fin sea ilícito:** al respecto, Teodocio Mendoza Cabrera al celebrar la primera escritura pública de división y partición de fecha once de febrero de mil novecientos noventa y dos, ya tenía conocimiento que había dejado de tener alguna titularidad el bien inmueble objeto de contrato, siendo ello así, existía una prohibición legal de volver a transferir el mismo bien a una tercera persona, por cuanto dicha conducta constituye delito, como es el estelionato previsto y sancionado en el numeral 42 del artículo 197 del Código Penal, toda vez que se habría vendido como propio un bien ajeno; consiguientemente, en el presente caso en la celebración del acto jurídico en cuestión, se evidencia que ha tenido una finalidad contrario a la Ley, toda vez que se ha perseguido un propósito que la ley lo prohíbe; por tanto igualmente, el acto jurídico materia de *litis* se encuentra inmersa en esta causal de nulidad prevista en el artículo 219, apartado 4 del Código Civil. **En relación a que el acto jurídico adolezca de**



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**simulación absoluta:** considerando que la actora fundamenta esta causal en el hecho que según el documento de compraventa en cuanto al precio acordado de veinte mil soles que ya tenía pagado al vendedor, cuando el comprador era estudiante, no justificando tener dicha suma de dinero; y estando a que la doctrina señala que por la simulación absoluta se aparenta celebrar un negocio jurídico, cuando en realidad no se constituye ninguno, es decir que existe una discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna realizada de común acuerdo entre las partes; entonces para analizar esta causal, es necesario establecer previamente la concurrencia de todos los elementos para la validez del acto jurídico previstos en el artículo 140 del Código Civil, empero, al haberse establecido precedentemente que la escritura pública materia de nulidad adolece ciertos elementos como son objeto jurídicamente posible, y fin lícito, no es posible ni resulta necesario analizar la concurrencia de esta causal, toda vez que resulta ser incompatible determinar la concurrencia de la causal de simulación absoluta, cuando se ha establecido plenamente que en la celebración del contrato, ha concurrido causales de nulidad (imposibilidad jurídica y fin ilícito), vinculado propiamente a los elementos de la validez del contrato; consiguientemente respecto de esta causal, deviene en improcedente. **En cuanto a la pretensión de cobro:** es de considerar que al haberse declarado la nulidad de la escritura pública materia de proceso, por las causales de nulidad, ello implica que el acto jurídico ha nacido muerto, es decir que nunca ha tenido efecto alguno, por tanto declarada ésta, se infiere que el demandado Braulio Mendoza, desde el inicio ha tenido la condición de mero poseedor respecto del área de terreno que correspondía a la demandante; y al haber celebrado un acto con un fin ilícito, es de inferir que su posesión ha sido de mala fe. Siendo que el Juzgado ha de tomar como referencia únicamente en cuanto a los frutos de la habitación, toda vez que la actora ha señalado que tenía



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

construido una habitación de 6m.por 5m. y en ningún caso ha hecho referencia a una tienda; por tanto, lo que corresponde por concepto del cobro de frutos civiles, desde la fecha de la celebración de la escritura pública de compraventa (veintinueve de noviembre de dos mil cinco) al mes anterior a de la emisión de la sentencia (abril del dos mil diecinueve), han transcurrido trece (13) años, con cinco (5) meses, es decir, que hacen un total de ciento sesenta y un (161) meses, que multiplicado por el alquiler mensual de S/. 100.00 cada mes, se obtiene como resultado la suma de S/. 16,100 (dieciséis mil cien soles con 00/100), monto que ha de pagar el demandado Braulio Mendoza Díaz, por este concepto a favor de la parte demandante; con la aclaración que en el presente caso, no corresponde pago alguno por indemnización de daños y perjuicios, por no ser materia de pretensión. **Respecto a la pretensión de restitución del predio:** al respecto se debe advertir, que si el acto jurídico celebrado y documento de compraventa cuestionado, han devenido en nulos; y no tener efecto jurídico alguno, la pretensión accesoria de restitución del predio es legal y procedente que se reincorpore a favor de la recurrente, puesto que el demandado Braulio Mendoza Díaz, no tiene la condición de propietario, sino que es la de un mero poseedor de mala fe; por ende corresponde la restitución del bien indebidamente posesionado, para tal efecto se debe tomar como referencia el testimonio de división y partición de fecha once de febrero de mil novecientos noventa y dos (fojas cinco y ss.), en su parte específica de la cláusula “Segundo”, restitución que debe ordenarse únicamente en lo correspondiente a la fracción, área y colindancias, cedida a favor de Julia Mendoza Díaz, la que se producirá en la etapa de ejecución de sentencia, y en la diligencia a programarse con el auxilio de ser el caso de un perito de la especialidad.



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**TERCERO.**- Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de vista de folios mil sesenta y ocho, de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, la confirma. Manifiesta el Colegiado Superior: **sobre la cosa juzgada:** recién en su recurso de apelación de la sentencia postula como agravio la existencia de cosa juzgada, lo que deviene en extemporánea así como tampoco ha sido acreditada dicha alegación con prueba alguna válidamente actuada en audiencia de pruebas, por lo que no es de recibo la alegada cosa juzgada. **Sobre la nulidad de la Escritura Pública de Compraventa de fecha veintinueve de noviembre del dos mil cinco:** mediante Escritura Pública de fecha once de febrero de mil novecientos noventa y dos, el demandado Teodocio Mendoza Cabrera transfiere el inmueble denominado "Machaybamba", ubicado en la calle Espinar, hoy calle Santo Tomas de la provincia de Chumbivilcas, a favor de sus cinco hijos Julia, Braulio, Jesús, Irene y Luzmila, correspondiéndole a cada uno, un área de veintiocho metros cuadrados. Posteriormente mediante Escritura de Compraventa de fecha veintinueve de noviembre del dos mil cinco, Teodocio Mendoza Cabrera, transfiere ciento setenta y cuatro punto sesenta metros cuadrados del inmueble referido a favor de su hijo demandado Braulio Mendoza Díaz; lo que a decir de la demandante, es un acto jurídico nulo, por adolecer de a) falta de manifestación de voluntad del agente; b) objeto física y jurídicamente imposible; c) por tener un fin ilícito; y, d) por adolecer de simulación absoluta. Sobre el particular, revisados los autos se tiene que, en la copia de escritura pública de división y partición se señala que el inmueble objeto del proceso, tiene un área de ciento cuarenta metros cuadrados, lo que fue repartido por el demandado Teodocio Mendoza Cabrera a veintiocho metros cuadrados entre sus cinco hijos Julia, Braulio, Jesús, Irene y Luzmila, no obstante, seguidamente se señala que, el patio de dicho inmueble es de uso común de todos, el cual sería dividido en



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

forma posterior, por lo que, se advierte que dicha área no fue transferida a ninguno de sus hijos, siendo aún propietario el demandado referido, como tal, se evidencia la figura jurídica de copropiedad respecto al inmueble objeto del proceso. Es así que no existe manifestación de voluntad *"cuando en el negocio una de las partes está constituida por varios sujetos y no la prestan todos ellos"*; lo que ha sucedido en el presente caso, puesto que, se ha realizado la transferencia del inmueble objeto del proceso a favor del demandado Braulio Mendoza Díaz, únicamente por su progenitor demandado, sin existir manifestación de voluntad de todos los propietarios de dicho inmueble quienes no participaron en dicha venta realizada, como tal la misma deviene en nula por falta de manifestación de voluntad. En cuanto a las demás causales invocadas tales como: objeto físicamente y jurídicamente imposible, simulación y objeto ilícito, carece de objeto emitir pronunciamiento al haberse ya amparado la nulidad del acto jurídico materia del presente proceso por la falta de la manifestación de voluntad. **Sobre el pago de frutos:** la demandante señala haber construido un ambiente de seis metros por cinco metros en su parte correspondiente, del cual se ha beneficiado el demandado Braulio Mendoza Díaz, al alquilarlo a terceras personas, lo que es corroborado con el Acta de Inspección Ocular de fecha siete de setiembre del dos mil once. Asimismo, al artículo 892° del Código Civil, al ser nulo el acto jurídico cuestionado -Escritura Pública de Compraventa- ha nacido muerto no teniendo efecto alguno, como tal, el demandado Braulio Mendoza Díaz tiene la condición de mero poseedor, siendo su posesión de mala fe, ya que éste tenía conocimiento de la división y partición del inmueble objeto del proceso realizado por su progenitor en fecha anterior a la transferencia cuestionada, al ser éste también un beneficiario del mismo, por lo que, corresponde el pago de frutos a favor de la demandante conforme a lo señalado en la venida en grado.



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**CUARTO.**- Conforme se ha anotado con anterioridad, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, debiendo absolverse en primer lugar, la causal de carácter procesal, debido a los efectos que podría acarrear su estimación, pues en este supuesto debería producirse el reenvío de los autos a los jueces de mérito, siendo innecesario el pronunciamiento respecto a la causal sustantiva.

**QUINTO.**- En tal orden de ideas, analizaremos, en primer lugar, la denuncia de carácter procesal contenida en el apartado **A)** del recurso, sobre infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú. Al respecto, en la sentencia recaída en el Expediente N° 00579-2013-PA/TC, del veinticuatro de octubre de dos mil catorce, apartado 5.3.2, el Tribunal Constitucional ha establecido que: *“El debido proceso dentro de la perspectiva formal, cuya afectación se invoca en el presente caso, comprende un repertorio de derechos que forman parte de su contenido constitucionalmente protegido, entre ellos, el derecho al procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etc. La sola inobservancia de cualquiera de estas reglas, como de otras que forman parte del citado contenido, convierte al proceso en irregular, legitimando con ello la necesidad de ejercer labores de control constitucional”*. Ahora bien, uno de los componentes de dicho repertorio de derechos es el derecho de congruencia procesal, contenido en el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo VII del Título Preliminar del mismo



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

cuerpo normativo. Sobre el particular el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el Expediente N° 02605-2014-PA/TC, apartado 9, del veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, ha señalado que *“el principio de congruencia es uno que rige la actividad procesal y obliga al órgano jurisdiccional a pronunciarse sobre las pretensiones postuladas por los justiciables (STC Exp. 1300-2002-HC/TC, Fundamento 27. Dicho principio garantiza que el juzgador resuelva cada caso concreto sin omitir, alterar o exceder las pretensiones formuladas por las partes”*.

**SEXTO**.- En el caso concreto, en el petitorio de la demanda se solicita, como pretensión principal, la declaración de nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha veintinueve de noviembre del dos mil cinco, otorgado por Teodocio Mendoza Cabrera, a favor de Braulio Mendoza Díaz, por incurrir en las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, objeto física y jurídicamente imposible, por tener un fin ilícito y por adolecer de simulación absoluta. Por tanto, en atención al principio de congruencia, correspondía a los jueces de mérito pronunciarse sobre cada una de dichas causales de nulidad. Al respecto, en la sentencia de primera instancia, el juez de la causa desestima las causales de falta de manifestación de voluntad del agente y simulación absoluta, pero considera que se han verificado las causales de objeto física y jurídicamente imposible y fin ilícito, por lo que declara fundada la demanda. No obstante, el Colegiado Superior solo se ha pronunciado respecto a la causal de falta de manifestación de voluntad del agente y de manera inexplicable ha indicado: *“en cuanto a las demás causales invocadas tales como: objeto físicamente y jurídicamente imposible, simulación y objeto ilícito, carece de objeto emitir pronunciamiento al haberse ya amparado la nulidad del acto jurídico materia del presente proceso por la falta de la manifestación de voluntad”*, constituyendo ello una



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

clara transgresión de dicho principio de congruencia, que tiene incidencia directa en el sentido de lo resuelto por dicho Colegiado Superior. No es un tema baladí, puesto que la congruencia, en este caso recursal, implica resolver las alegaciones o pretensiones impugnatorias que recaen sobre las causales de nulidad amparadas, con lo cual, se resuelve *in totum* la pretensión y el conflicto mismo de intereses.

**SÉTIMO.**- En tal orden de ideas, este Supremo Colegiado estima que en la sentencia de vista impugnada se ha vulnerado el derecho al debido proceso de los ahora recurrentes, en la faceta del principio de congruencia, pues es evidente la inconsistencia entre el petitorio formulado en la demanda y el pronunciamiento de la Sala Superior en la sentencia de vista impugnada, lo cual importa que ésta deviene nula. Por lo que, al haberse verificado la vulneración del debido proceso, esto es, del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, corresponde proceder de conformidad con lo previsto en el artículo 396, tercer párrafo, numeral 1, del Código Procesal Civil; es decir, al devenir nula la sentencia impugnada, la Sala Superior debe renovar el vicio procesal incurrido, es decir emitir nueva sentencia.

**OCTAVO.**- Finalmente, de acuerdo a lo manifestado en el considerando cuarto de la presente resolución, carece de objeto pronunciarse sobre la denuncia de carácter material.

**IV.- DECISIÓN**

Por las consideraciones expuestas, declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Teodocio Mendoza Cabrera** y **Braulio Mendoza**





**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**Díaz**, obrante en folios mil ochenta y uno; en consecuencia, declararon **NULA** la sentencia de vista de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, obrante en folios mil sesenta y ocho, que confirma la sentencia apelada de fecha veinte de mayo de dos mil diecinueve, obrante en folios novecientos ochenta y nueve, que declara fundada en todos sus extremos la demanda en consecuencia: declara la nulidad del acto jurídico y documento que lo contiene de la escritura pública de compraventa del inmueble denominado “Machaycancha” ubicado en la calle Espinar hoy Santo Tomas, provincia de Chumbivilcas, departamento de Cusco, de fecha veintinueve de noviembre del año dos mil cinco, otorgada por Teodocio Mendoza Cabrera, a favor de don Braulio Mendoza Díaz; ordena que el demandado Braulio Mendoza Díaz, pague a favor de la actora la suma de S/. 16,100.00 (dieciséis mil cien soles), por los frutos civiles dejados de percibir, por los alquileres dejados de percibir; ordena que el demandado Braulio Mendoza Díaz, restituya a la actora la fracción que le corresponde, tomando como referencia la cláusula “Segundo” del testimonio de división y partición de fecha once de febrero de mil novecientos noventa y dos, que describe la fracción, área y colindancias cedida a Julia Mendoza Díaz; debiendo reincorporarse a su dominio la posesión primera fracción que es parte integrante del bien inmueble denominado Machaycancha ubicado en la calle Espinar hoy Santo Tomas, provincia de Chumbivilcas, departamento del Cusco; **ORDENARON** a la Sala Superior de procedencia que emita nueva sentencia, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, pronunciándose respecto a todas las causales de nulidad alegadas y que son materia de impugnación. **DISPUSIERON** que se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; en los seguidos por Julia Mendoza Díaz contra Teodocio Mendoza Cabrera y



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 122-2020  
CUSCO  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Braulio Mendoza Díaz, sobre nulidad de acto jurídico. Interviene como ponente el Señor Juez Supremo **Ruidías Farfán**.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**CUNYA CELI**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**RUIDÍAS FARFÁN**

*Fac/Bers*