



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

**CASACIÓN 4404-2015**  
**DEL SANTA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

***SUMILLA:** Del tenor de la cláusula que contiene el derecho de preferencia a favor del demandante es de advertirse que esta no cuenta con sanción de nulidad; sin embargo, el incumplimiento de los demandados no contraviene ninguna norma de orden público sino una norma de carácter privado y de naturaleza contractual y de cumplimiento de las obligaciones, por lo que no amerita declarar la nulidad del acto jurídico por la causal de fin ilícito frente al incumplimiento de lo estipulado en una cláusula voluntaria*

Lima, veintiocho de agosto  
de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número cuatro mil cuatrocientos cuatro – dos mil quince; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. -----  
-----

**MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----  
----

Que, el demandante Junhua Chen interpone recurso de casación a fojas seiscientos veinte, contra la resolución de vista de fojas quinientos setenta, de fecha dos de junio de dos mil quince, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, que confirma la sentencia apelada de fojas trescientos veintiocho, de fecha veinte de enero de dos mil trece, que declara improcedente la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico. -----  
-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----  
----

Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha cuatro de noviembre de dos mil dieciséis, de fojas noventa y uno del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, por la causal de: **1) Infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución**



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

**CASACIÓN 4404-2015  
DEL SANTA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**Política del Perú; y, 2) Infracción normativa de carácter material del artículo 219 inciso 4 del Código Civil. -----**

-----

**ANTECEDENTES: -----**

----

Que, Junhua Chen interpone demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico vía Proceso de Conocimiento, contra Paulina Coveñas Valverde de Roldán, Julio Coveñas Valverde, Cancio Emiliano Roldán Robles y Ahide Viera Albarrán; el demandante solicita que a través de esta Judicatura se declare la nulidad del contrato de compraventa del inmueble ubicado en Jirón Manuel Ruiz número 362 Casco Urbano, distrito de Chimbote, otorgada por Cancio Emiliano Roldán Robles y Paulina Coveñas Valverde de Roldán a favor de Julio Coveñas Valverde, contenido en la Escritura Pública de fecha seis de abril de dos mil diez, por la causal prevista en el artículo 219 inciso 4 del Código Civil. Y accesoriamente, solicita que se ordene a los mismos codemandados procedan a otorgarle la Escritura Pública de Compraventa del inmueble mencionado. -----

-----

**Fundamento de la Pretensión:** Que los codemandados otorgaron a su favor un Contrato de Arrendamiento del inmueble ubicado en Jirón Manuel Ruiz número 362 Casco Urbano de Chimbote, contrato que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica número 11001362 del Registro de Predios de Chimbote, otorgándole además en la cláusula octava un derecho de preferencia a su favor para la adquisición del inmueble, alega sin embargo, que los codemandados le pusieron de conocimiento a mediados del año dos mil nueve, la oferta de un tercero por doscientos noventa mil dólares americanos (US\$290,000.00) como precio de venta del inmueble, faltando los principios de buena fe por ser falsa y transgresora del orden jurídico debido a que los codemandados otorgaron en compraventa el inmueble por la suma de veinticinco mil dólares americanos (US\$25,000.00) a favor del actual propietario Julio Coveñas Valverde, en ese



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

**CASACIÓN 4404-2015**  
**DEL SANTA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

sentido solicita sea declarada nula por haber burlado las cláusulas contractuales al no existir congruencia entre la carta remitida por los codemandados informando sobre un precio de venta de doscientos noventa mil dólares americanos (US\$290,000.00) y el precio real de la compraventa fue por veinticinco mil dólares americanos (US\$25,000.00), resultando incongruente y de mala fe a efectos de burlar su derecho de preferencia registrado por haberse coludido ilícitamente e ilegalmente tanto el vendedor como el comprador del inmueble con la finalidad de perjudicar su derecho preferente. ---

-----

Mediante sentencia de primera instancia se declaró **improcedente** la demanda bajo los siguientes argumentos: Es pertinente precisar hasta qué punto el incumplimiento de esta cláusula por parte de los propietarios del predio determina la nulidad del negocio jurídico antes anotado, pues del texto de la cláusula de derecho preferente no fluye ninguna sanción de nulidad y si la hubiera tampoco sería válida por el Principio de Legalidad que inspiran las causales de nulidad estipuladas en el artículo 219 del Código Civil o las nulidades virtuales consagradas en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, que el demandante sustenta su pretensión de nulidad en la causal de fin ilícito. La ilicitud está relacionada con aquello que es ilegal, significando que el motivo determinante de la celebración del acto jurídico, aunque subjetivo, no sea contrario a las normas del orden público ni a las buenas costumbres a fin de que exteriorizado con la manifestación de la voluntad, los efectos queridos y producidos puedan tener el amparo del ordenamiento jurídico. Sin embargo, el incumplimiento de los demandados, en principio, no contraviene ninguna norma de orden público sino una norma de carácter privado y de naturaleza contractual, por lo que no cabe aplicar los efectos de la causal de fin ilícito al incumplimiento de lo estipulado en una cláusula voluntaria, supuesto de hecho que por el contrario calza perfectamente en la



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

**CASACIÓN 4404-2015  
DEL SANTA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

causal de resolución de contrato o en su defecto, en un supuesto de cláusula penal o de indemnización, que no es el caso de autos. -----

Mediante Sentencia de Vista se confirmó la apelada, señalando que ahora teniendo en cuenta que del contenido de la Partida Registral número 11001362, se advierte que los cónyuges demandados eran los titulares legítimos del inmueble, en mérito a la compraventa celebrada el quince de noviembre de dos mil, con sus anteriores propietarios [ver fojas treinta y tres], en ese sentido la compraventa realizada por sus titulares corresponde el ejercicio legítimo de un derecho de propiedad, y quien ejerce un derecho no puede actuar con fin ilícito. Aunado a ello, la no comunicación de la oferta de un tercero con el objeto de no respetar el derecho de preferencia pactado, no puede ser calificado como un supuesto de nulidad por fin ilícito, sino de resolución por incumplimiento, evidentemente, de acuerdo a lo pactado previamente, dado que el incumplimiento contractual en el que habrían incurrido los codemandados, no constituye causal de nulidad del contrato de compraventa cuestionado, sino que evidentemente se trata de una hipótesis que debe remediarse mediante los instrumentos de cumplimiento de las obligaciones, lo que incluye la ejecución forzada, la ejecución por tercero o la resolución con indemnización, entre otros medios, pero no la nulidad, por tanto, el derecho del recurrente queda expedito para hacerlo valer bajo las reglas del incumplimiento de contratos de naturaleza civil y así alcanzar sus efectos resarcitorios; en consecuencia, la demanda de Nulidad de Acto Jurídico por fin ilícito debe ser declarada improcedente. -----

----

**Respecto a la pretensión accesoria:** Verificando el contenido de las pretensiones demandadas, se tiene que el actor formula acción de Nulidad de Acto Jurídico (compraventa) por causal de fin ilícito y, accesoriamente, el Otorgamiento de Escritura Pública de compra venta del bien inmueble,



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

**CASACIÓN 4404-2015  
DEL SANTA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

consignando el monto del precio. Se advierte que lo que en realidad pretende el actor es subrogarse en la posición del codemandado Julio Coveñas Valverde ya que busca que los cónyuges codemandados le otorguen escritura pública a su favor bajo las mismas condiciones que el tercero adquirente, en ese sentido con esta pretensión, busca que se haga efectivo su derecho de retracto, por lo que sobre el particular, cabe señalar que ambas pretensiones son absolutamente acciones contradictorias. Toda vez que el retracto constituye una subrogación contractual, ya que implica una sustitución en los derechos y obligaciones derivados de una operación de compraventa realizada con otra u otras personas (diferentes a quien invoca en su favor el derecho de retracto), con el objetivo de quedarse, por el tanto de su precio (regla general), y con la estipulación de las mismas condiciones, con la cosa vendida a estas; es decir, a través de dicha figura, quien hace valer el derecho de retracto, se sustituye en los derechos y obligaciones de la parte compradora, siendo inconcuso que la subrogación producida por el retracto, debe hacerse sobre una operación válida y no una que ha sido declarada nula. Por ello, es contradictorio que quien promueve dicha acción, simultáneamente solicite la nulidad del contrato, pues si la autoridad judicial hace dicha declaración, impedirá cumplir con el objetivo del retracto, a saber: subrogarse en los derechos del comprador, por tanto dicha pretensión también deviene en improcedente. -----  
-----

**FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----**

----

**PRIMERO.-** Que, estando a la calificación de procedencia del recurso de casación que nos ocupa, en el que se comprende la infracción procesal y material, deberá analizarse previamente la causal adjetiva o de error in procedendo denunciada, debido a su naturaleza y a los efectos que produce, de manera que, si mereciera ser amparada por infracción al debido proceso,



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

**CASACIÓN 4404-2015**  
**DEL SANTA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

entonces carecerá de objeto pronunciarse respecto a la causal sustantiva por ser incompatibles con aquellas. --

**SEGUNDO.**- Que en tal sentido, la infracción normativa procesal es sancionada ordinariamente con nulidad procesal, la misma que se entiende como aquel 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 necesariamente el debido proceso sea por haber sido subsanado el vicio, o por convalidación o porque el acto cumplió con su finalidad. La garantía al debido proceso implica también el administrar justicia de acuerdo a las normas procesales, en razón a que son consideradas imperativas o de estricto cumplimiento; consecuentemente se encuentra sancionada su omisión o cumplimiento deficiente, con la respectiva declaración de nulidad. Siendo ello así, es tarea de esta Suprema Sala revisar si se vulneraron 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.**- Que, el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, establece el derecho a la: “(...) *motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*”. -----

**CUARTO.**- Que, en esa medida, la debida motivación deberá estar presente en toda resolución que se emita en un proceso, lo que implica que cualquier decisión contará con un razonamiento que no sea aparente o defectuoso, sino



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

**CASACIÓN 4404-2015**  
**DEL SANTA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que exponga de manera clara, lógica y jurídica los fundamentos de hecho y de derecho que la justifican, de manera tal que los destinatarios, a partir de conocer las razones por las cuales se decidió en un sentido o en otro, estén en la aptitud de realizar los actos necesarios para la defensa de sus derechos. - ---

-----  
**QUINTO.-** Que, en ese sentido es necesario verificar por parte de este Supremo Colegiado si se ha afectado al deber de motivación; que la causal procesal denunciada con los argumentos que en ella se plasman están dirigidos a cuestionar el acto jurídico por contener un fin ilícito, los cuales serán objeto de dilucidación a través de la causal material. -----  
-----

**SEXTO.-** Que, en lo referente a la causal material referida a que se ha infringido el artículo 219 inciso 4 del Código Civil, es menester señalar que como bien han establecido los Magistrados de Vista, del contenido de la Partida Registral número 11001362, se advierte que los cónyuges demandados eran titulares legítimos del inmueble en mérito a la compraventa de sus anteriores propietarios, por tal motivo la venta realizada por sus titulares al codemandado Julio Coveñas Valverde, corresponde al ejercicio legítimo de su derecho de propiedad conforme a lo establecido en el artículo 923 del Código Civil, que establece que: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”*. -----

**SÉTIMO.-** Que, es de advertirse que los demandados no cumplieron con comunicar al demandante la oferta de venta del predio ni los acuerdos pre-negociables arribados entre los codemandados (sociedad conyugal Roldán - Coveñas y Julio Coveñas Valverde), incumpliendo con lo estipulado en la cláusula de preferencia estipulada en el Contrato de Arrendamiento, el mismo que al encontrarse registrado resultaba de pleno conocimiento del adquirente Julio Coveñas Valverde; siendo ello así, la esencia de la cláusula es el derecho



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

**CASACIÓN 4404-2015**  
**DEL SANTA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

preferente del accionante, por lo que resultó pertinente que las instancias de mérito analicen hasta qué punto el incumplimiento de la cláusula en mención por parte de los propietarios del predio (sociedad conyugal Roldán - Coveñas) determina la Nulidad del Acto Jurídico por fin ilícito, única causal que es objeto de la demanda. -----

-----

**OCTAVO.**- Que, siendo ello así, del tenor de la cláusula que contiene el derecho de preferencia a favor del demandante es de advertirse que esta no cuenta con sanción de nulidad, sin embargo el incumplimiento de los demandados no contraviene ninguna norma de orden público sino una norma de carácter privado de naturaleza contractual y de cumplimiento de las obligaciones, por lo que no amerita declarar la Nulidad del Acto Jurídico, por la causal de fin ilícito frente al incumplimiento de lo estipulado en una cláusula voluntaria. -----

**DECISIÓN:** -----

----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Junhua Chen a fojas seiscientos veinte, en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista de fojas quinientos setenta, de fecha dos de junio de dos mil quince, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Junhua Chen contra Julio Coveñas Valverde y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otro; y *los devolvieron*. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**





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

**CASACIÓN 4404-2015**  
**DEL SANTA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**MIRANDA MOLINA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**CÉSPEDES CABALA**

**TORRES VENTOCILLA**