



PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO
SALA CIVIL DE LA PROVINCIA DE SAN ROMÁN-JULIACA

SENTENCIA DE VISTA N° 89 - 2023

SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO:

EXPEDIENTE : 00647-2018-0-2111-JR-CI-02
DEMANDANTE : ELIZABETH LEVY TITO CHOQUE
DEMANDADOS : PEDRO LEONARDO QUISPE TICONA
PATRICIA QUISPE TICONA
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
PROCEDIMIENTO : CONOCIMIENTO
PROCEDENCIA : SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE SAN ROMÁN – JULIACA
PONENTE : J.S. PADILLA ARPITA DE MEDINA

RESOLUCIÓN N° 24

Juliaca, treinta y uno de mayo
Del dos mil veintitrés.-

I. ASUNTO:

Corresponde a esta Superior Sala Civil resolver el recurso de apelación presentado por la demandante, **Elizabeth Levy Tito Choque**, contra la sentencia de primer grado que declara infundada la demanda.

II. ANTECEDENTES:

PRIMERO.- DEMANDA:

De la revisión de la demanda de fecha 10 de setiembre de 2018 (págs. 59-72), subsanada mediante escrito de fecha 4 de diciembre de 2018 (págs. 79-84), se advierte que el demandante solicita:

***Pretensión principal.** - Se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa contenida en la escritura Publica N.º 6794 de fecha 21 de octubre de 2017, sobre el bien inmueble ubicado en el sub lote N.º 9-A de la Manzana 20 de la Urbanización Cooperativa de Vivienda del Chofer y Anexos de la ciudad de Juliaca, por las causales de objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito y por contravenir el artículo V del Título Preliminar del Código Civil (incisos 3, 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil)*

***Pretensión accesoria.**- Se declare la nulidad del documento que contiene el acto jurídico, esto es la Escritura Publica N.º 6794 de fecha 21 de octubre de 2017.*

Con el siguiente argumento (resumen):



- 1.1. La accionante junto con su conviviente Pedro Leonardo Quispe Ticona (ahora demandado) edificaron el bien inmueble de material noble de dos pisos, ubicado en el Sub Lote N.º 9-A de la Manzana 20 de la Urbanización Cooperativa de Vivienda del Chofer y Anexos de la ciudad de Juliaca; por lo que, se constituye en un bien social al haber edificado durante el periodo de la unión de hecho.
- 1.2. El reconocimiento de unión de hecho está contenido en la Escritura Pública de fecha 2 de agosto de 2013, debidamente inscrito en el Registro de Personas Naturales, Partida Electrónica N.º 11210800, por lo que, se le confiere efectos patrimoniales semejantes a un matrimonio.
- 1.3. No obstante, su conviviente pese a tener conocimiento de tal situación jurídica, vendió unilateralmente el bien inmueble.
- 1.4. El contrato de compraventa objeto de nulidad es nulo, porque contiene un objeto jurídicamente imposible, pues el bien inmueble es un bien social y el demandado actuó de mala fe. Asimismo, es nulo por tener una finalidad ilícita, dado que, el motivo del acto es ocasionar un perjuicio a la accionante. Finalmente, también es nulo porque contraviene normas imperativas como el artículo 315 del Código Civil que establece que para disponer de los bienes sociales se requiere la intervención del marido y la mujer.

SEGUNDO.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Pedro Leonardo Quispe Ticona y Patricia Quispe Ticona, en fecha 24 de mayo de 2019 (págs. 113-122), presentaron su contestación a la demanda, y de la revisión de la misma se tiene que, solicitaron que se declare infundada la demanda, con los siguientes argumentos (**resumen**):

- 2.1. Es cierto que el demandado Pedro Leonardo Quispe Ticona vendió el bien inmueble a favor de la codemandada, pues el referido bien era de su propiedad y se encuentra debidamente inscrito en los registros públicos.
- 2.2. Nunca hizo vida convivencial con la demandante, pues ni siquiera tienen hijos. La demandante aprovechando que el demandado se encontraba mal de salud realizó tramites irregulares ante la notaria, para conseguir una supuesta unión de hecho, pues se tramitó sin observar las formalidades correspondientes, por lo que, actualmente, estos hechos se vienen investigando en la Fiscalía.

TERCERO.- SENTENCIA DE PRIMER GRADO - MATERIA DE APELACIÓN:

Habiéndose tramitado el proceso, el Juez ha emitido la sentencia contenida en la **resolución N° 20** de fecha 28 de diciembre de 2022 (págs. 203-214), que **FALLA:**

“INFUNDADA EN TODOS SUS EXTREMOS LA DEMANDA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO interpuesta por Elizabeth Levy Tito Choque en contra de Patricia Quispe Ticona y Pedro Leonardo Quispe Ticona, conteniendo la pretensión de nulidad del acto jurídico de compraventa del bien inmueble ubicado en el sub lote N° 9-A de la manzana 20 en la Urbanización Cooperativa de Vivienda del chofer y anexos, actualmente denominado Av. Héroe del Pacífico S/N del distrito de Juliaca, Provincia de San Román, Región Puno, celebrado entre los demandados en fecha 21 de



octubre del 2017, por las causales previstas en el artículo 219° incisos 3, 4 y 8 del Código Civil (Objeto jurídicamente física y jurídicamente imposible, fin ilícito y por contravenir el art. V del título preliminar del Código Civil). *Sin costas ni costos*".

Con el argumento central de que:

Se encuentran acreditados los siguientes hechos: El demandado Pedro Leonardo Quispe Ticona adquirió el terreno antes de la vigencia de la unión de hecho; posteriormente, la demandante Elizabeth Levy Tito Choque y el demandado Pedro Leonardo Quispe Ticona conformaron una unión de hecho. También está acreditado que la demandante efectuó gastos en la construcción del inmueble sub litis y que las edificaciones se efectuaron durante la vigencia de la unión de hecho, asimismo, el acto jurídico cuestionado fue celebrado durante la vigencia de la unión de hecho.

No obstante, la celebración del contrato de compraventa por parte de los codemandados no adolecen de los vicios que se alega, por lo siguiente:

- **Con relación a la causal de nulidad de objeto física y jurídicamente imposible.** Conforme a lo previsto en el artículo 1529 y 1532 del Código Civil, es jurídicamente posible que el demandado transfiera su derecho de propiedad a favor de terceros a título de compraventa, más aún si la demandante no ha logrado acreditar la mala fe del demandado.
- **Con relación a la causal de fin ilícito.-** La demandante no logró acreditar que la causa común de las partes contratantes sea contraria a las normas imperativas y buenas costumbres, además, en el título de propiedad del demandante y la inscripción registral del inmueble ante la SUNARP, aparece como propietario únicamente el demandado Pedro Leonardo Quispe Ticona, que desvirtúa cualquier indicio de que la demandada Patricia Quispe Ticona haya actuado contraviniendo normas imperativas.
- **Con relación a la causal de nulidad prevista en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil.-** La demandante refiere que el acto jurídico contraviene la norma imperativa contenida en el artículo 315 del Código Civil, que establece que para disponer de los bienes sociales o gravarlos se requiere la intervención del marido y la mujer. El hecho de que la demandante haya efectuado aportes en las edificaciones sobre el inmueble sub litis, no convierte el bien propio de su conviviente en un bien social, por cuanto el artículo 310 del Código Civil regula únicamente el supuesto de hecho referido a las edificaciones efectuadas por los cónyuges (*personas unidas por un vínculo matrimonial*), más no para las edificaciones efectuadas por los convivientes; en consecuencia, **no se advierte una norma legal que permita formar convicción suficiente en el sentido de que las construcciones efectuadas por la conviviente constituyan un bien social.**

CUARTO.- RECURSO DE APELACIÓN:

Mediante escrito de fecha 27 de enero de 2023 (págs. 220-226), la demandante Elizabeth Levy Tito Choque, interpone recurso de apelación



contra la sentencia de primer grado, solicitando **se revoque** y, reformándola, se declare fundada la demanda, con el siguiente argumento (resumen):

- 4.1. La edificación del bien inmueble constituye un bien social, y la compradora tenía conocimiento de ello, dado que es hermana del codemandado, además, el reconocimiento de unión de hecho se encontraba inscrito en la Partida Electrónica N.º 1 1210800, por lo que el demandado no podía disponer unilateralmente de un bien que se constituyó como bien social, habiendo actuado de mala fe, con la finalidad de desalojarla en contubernio con su hermana.
- 4.2. En ninguna parte de la sentencia se menciona y valora medios de prueba como los documentos referidos a la escritura pública N.º 6784, la escritura de unión de hecho, el certificado positivo de unión de hecho, contrato de mano de obra de construcción civil, constancia de posesión, informe de tasación comercial del inmueble, denuncia policial, paneux fotográfico, que fueron ofrecidos en la demanda, incluso el Juez debió requerir a la codemandada que demuestre el medio de pago utilizado, en resumen carece de objetividad y de motivación.

III. FUNDAMENTOS:

QUINTO.- PREMISAS NORMATIVAS:

5.1. SOBRE EL NEGOCIO JURÍDICO:

- a) El artículo 140 del Código Civil establece que: *“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1.- Agente capaz. 2.- Objeto física y jurídicamente posible. 3.- Fin lícito. 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”.*
- b) Al respecto, la Corte Suprema en el **Quinto Pleno Casatorio Civil** (casación N° 3189-2012-Lima Norte), ha señalado que (fundamento 138): *“Lo que ocurre finalmente con el negocio jurídico es la autorregulación de intereses privados de los sujetos de derecho, y con ello no nos estamos refiriendo a una regulación del sistema de fuentes legales de nuestro ordenamiento, sino que se establece este estatuto negocial a partir del ejercicio de la autonomía privada de los sujetos de derecho, a efectos de obtener una finalidad práctica que estos buscan en base a la normativa vigente a fin de satisfacer sus intereses y será en último término el ordenamiento jurídico el que establecerá si este propósito o finalidad perseguida se adecua o no a éste”.* De lo expuesto debemos rescatar que el negocio jurídico es un acto de **autonomía privada**, esto es la **autorregulación de intereses privados** de los sujetos.
- c) Para la configuración de un acto jurídico se requiere que cualquier acto de autonomía privada cumpla con determinados requisitos, prescritos en el artículo citado, su nulidad constituye un vicio intrínseco e insubsanable al momento de su celebración y/o realización, permitiendo así la declaración de su inexistencia legal y la cancelación de sus efectos jurídicos. Al respecto, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en la casación N° 3712-2014-Lima Norte (considerando Quinto) ha señalado que: *“La invalidez del acto jurídico como un estado que por diversas razones o circunstancias no es apto para desplegar consecuencias*



jurídicas, esto es, cuando los elementos: manifestación de voluntad, objeto y causa, así como los presupuesto: sujetos, bienes y servicios, no cumplen los requisitos de forma, ausencia de vicios, seriedad, licitud, posibilidad, determinabilidad y capacidades exigidas para ello". Cabe precisar que, tales causales¹ no operan automáticamente sino que constituye facultad del juez el declararlas con el sustento y análisis de la norma infringida por la deliberada manifestación de autonomía privada.

5.2. SOBRE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR OBJETO JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE:

a) El artículo 219°, inciso 3), del Código Civil, prev é:

"El acto jurídico es nulo: (...)

3.- Cuando su objeto es (...) jurídicamente imposible (...)".

b) Sobre los alcances de dicho dispositivo, en doctrina, Leysser León² sostiene que **el objeto es el punto de referencia de los intereses reglamentados por las partes en los contratos.**

Es decir es el punto de referencia de satisfacción de necesidades de los contratantes, así, pueden ser bienes, servicios, garantías, abstenciones, constitución de derechos, etc.

5.3. SOBRE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR FIN ILÍCITO:

a) El artículo 219°, inciso 4), del Código Civil, prev é que:

"El acto jurídico es nulo: (...)

4.- Cuando su fin sea ilícito".

b) Sobre los alcances de dicho dispositivo, conforme a la jurisprudencia se tiene que la Corte Suprema en la casación N° 1438-2 017/Lima Norte ha señalado:

"Cuarto.- (...) desde un punto de vista objetivo, la causa tal como debe entenderse en nuestro ordenamiento jurídico, será la función jurídica en base a la función socialmente razonable y digna que desempeña el acto jurídico; y desde el punto de vista subjetivo, la causa será el propósito práctico de las partes integrado por los móviles comunes y determinantes de la celebración del acto jurídico, es decir lo que las partes persiguen con la celebración de éste.

Con lo cual, para determinar la exista nulidad del acto jurídico por ilicitud del fin, no se deberá de tener en cuenta el aspecto objetivo del acto jurídico celebrado, pues todo acto jurídico siempre persigue una función jurídica y socialmente razonable de acuerdo al ordenamiento jurídico (en dependencia con cada tipo de contrato); sino, al aspecto subjetivo del mismo, es decir a los propósitos prácticos de las partes, integrados por los móviles comunes y determinantes que las han llevado a la celebración del acto jurídico, los

¹ Según el artículo 219 del Código Civil son causales de nulidad:

- 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
- 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
- 4.- Cuando su fin sea ilícito.
- 5.- Cuando adolezca de simulación absoluta.
- 6.- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
- 7.- Cuando la ley lo declara nulo.
- 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

² León, Leysser. Derecho Privado. Parte General – Negocios, actos y hechos jurídicos. Fondo Editorial PUCP. Lima, 2019. Pág. 74.



mismos que deben ser contrarios no solamente al propio ordenamiento jurídico, sino contrario también al orden público o a las buenas costumbres”.

De lo expuesto se puede deducir que para calificar la finalidad o causa debemos considerar como objeto de referencia **los propósitos prácticos que han determinado la celebración del negocio jurídico entre las partes**. A ello, debemos agregar lo precisado en la Casación N°6729-2017/Ancash, en el sentido de que:

“4.2. (...) No se debe perder de vista que la misma [causa] no solo debe ser merituada únicamente desde el comportamiento efectuado por el vendedor sino también del comprador, al exigir esta causal una confluencia de voluntades que se orientan justamente a lograr un fin ilícito con la celebración del acto jurídico”.

- c) Así pues, el fin en el acto jurídico es la causa para su celebración (**propósitos prácticos de las partes**), y en los negocios jurídicos bilaterales esta causal **exige una confluencia de voluntades** que se orientan justamente a lograr un fin ilícito con la celebración del acto jurídico. Entonces, **la finalidad ilícita debe recaer en ambos participantes tanto vendedor como comprador, esto es la finalidad común**. Por consiguiente, solo podría hablarse de causa ilícita cuando las dos partes tenían como objetivo sustraerse de sus obligaciones o causar perjuicio a otro, etc, pues asumir lo contrario, es decir considerar la simple motivación de una de las partes, sería dar relevancia al fuero interno de cada parte que no forma parte del acto de autonomía privada.

5.4. SOBRE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR SER CONTRARIO A LAS LEYES QUE INTERESAN AL ORDEN PÚBLICO O A LAS BUENAS COSTUMBRES:

- a) El artículo 219°, inciso 8), del Código Civil, establece que:

“El acto jurídico es nulo: (...)

8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa”.

Por su parte el artículo V del Título Preliminar del Código acotado, prevé:
“Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”.

- b) Al respecto, la Corte Suprema en la casación N° 1657-2006 Lima, ha señalado que: *“El orden público ésta constituido por el conjunto de normas positivas absolutamente obligatorias donde no cabe transigencia ni tolerancia, por afectar principios fundamentales de la sociedad o las garantías de su existencia”.* Asimismo en la Casación N° 2436-2016 Lima, ha señalado que: *“De lo anterior podemos inferir que la nulidad virtual es aquella que se encuentra tácitamente contenida en las normas jurídicas y se hace evidente cuando el negocio jurídico cuestionado tiene un contenido ilícito, no sólo por contravenir las normas imperativas, sino también por contravenir un principio de orden público, o las buenas costumbres”.*
- c) Este supuesto se refiere a la denominada nulidad virtual, la misma cumple una función de cierre al sancionar con nulidad las hipótesis en las cuales la norma imperativa no ha previsto expresamente las consecuencias de su vulneración.

Bajo cuyas premisas se absuelven los agravios denunciados por los



apelantes.

SEXTO. - ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:

- 6.1.** En observancia del principio de **congruencia recursal**³ corresponde a esta Superior Sala absolver el grado, pronunciándose sobre los agravios denunciados por la demandante, que corren resumidos en el considerando cuarto de esta sentencia de vista.
- 6.2.** A fin de contextualizar los agravios, debemos señalar que, **el acto jurídico objeto de nulidad es la compraventa contenida en la Escritura Pública N° 6794 de fecha 21 de octubre de 2017** (págs. 9-10), celebrado entre Pedro Leonardo Quispe Ticona (en condición de vendedor) y Patricia Quispe Ticona (en condición de compradora), sobre el bien inmueble signado como Sub Lote N° 9-A, Mz. 20 ubicado en la *Urbanización Cooperativa de vivienda del Chofer y Anexos* del distrito de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno. En puridad, la demandante arguye que dicho contrato es inválido, dado que su conviviente (el vendedor) enajenó unilateralmente el inmueble que se constituyó como bien social, pues las edificaciones se construyeron durante la vigencia de la unión de hecho; en consecuencia, se encuentra incurso dentro de las causales previstas en el artículo 219 incisos 3, 4 y 8 del Código Civil.
- 6.3.** En ese contexto, corresponde absolver el agravio precisado en el **numeral 4.2.**, referido a la falta de valoración de todos sus medios probatorios y la actuación de oficio de un medio probatorio, así como a la motivación de la sentencia; **al respecto**, consideramos que estas alegaciones deben ser desestimada por las siguientes razones:
- a)** Tramitado el proceso, el Juez de primer grado declaró infundada la demanda, con el siguiente razonamiento argumentativo:
- i) Premisa normativa. -**
- Las causales invocadas son: Objeto física y jurídicamente imposible, finalidad ilícita y nulidad virtual, previstas en los incisos 3, 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil.
- ii) Premisa fáctica. -**
- Se encuentra acreditado que el demandado Pedro Leonardo Quispe Ticona adquirió el bien inmueble antes de convivir con la demandante. Asimismo, está probado de durante la vigencia de la unión de hecho se construyeron las edificaciones.
 - Sin embargo, el hecho de que la demandante, en condición de conviviente, haya aportado en la edificación, no convierte el bien propio (del demandado) en un bien social, pues lo dispuesto en el

³ El efecto devolutivo de los recursos concedidos, determina que esta Superior Sala asuma competencia para conocer el presente caso, empero ello se encuentra sujeto a determinados límites, siendo uno de ellos en lo referente a la extensión de tal efecto, conforme al cual sólo podremos examinar lo que fue efectivamente pedido por el apelante, esto es, que la materia de nuestro re-examen se encuentra determinado por el contenido del recurso de apelación interpuesto por la parte apelante. Así el Tribunal Constitucional en la STC expediente N° 04166-2009-PA/TC LIMA, ha señalado que, "(...) conviene subrayar que los recursos impugnatorios no son ajenos a la vinculación exigida por el principio *tantum appellatum quantum devolutum*, que implica que al resolverse la impugnación ésta sólo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso (...)" ; Igualmente, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N° 4630-2012 LIMA, ha señalado que, "(...) en aplicación del principio *tantum appellatum quantum devolutum* el órgano judicial revisor que conoce de la apelación sólo debe avocarse sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso (...) el revisor (...) sólo podrá pronunciarse sobre lo que es materia del recurso de apelación (...) debiendo circunscribirse el debate a los extremos apelados (...)" .



artículo 310 del Código Civil regula un supuesto de hecho en el que los sujetos son cónyuges, mas no convivientes.

- En consecuencia, es física y jurídicamente posible que el demandado transfiera su derecho de propiedad, más aun cuando no se acreditó la mala fe. Tampoco se acreditó la finalidad ilícita pues en los registros públicos aparece como único propietario el demandado. Finalmente, en cuanto a la nulidad virtual, no se advierte una norma legal que establezca que las construcciones efectuadas por los convivientes se constituyan en bien social.

iii) Conclusión.- En consecuencia, los actos jurídicos no padecen ninguno de los vicios alegados por la demandante.

- b) De lo expuesto, se advierte que la argumentación plasmada es lógicamente válida, en tanto que existe coherencia entre las premisas y la conclusión, en consecuencia, se encuentra formalmente bien motivada (corrección lógica – justificación interna), pues no advertimos proposiciones incongruentes y/o aparentes que invalidan el razonamiento del *Ad quo*.
- c) En cuanto a la valoración de medios probatorios, en primer lugar debemos señalar que la apelación debe consistir en cuestionamientos concretos y razonables, es decir señalar precisamente cuál es el error (de hecho y derecho) en el que se incurrió en la argumentación de la sentencia, no se trata de redactar alegatos genéricos y abstractos, ni transcribir hechos de la demanda o meramente reproducir conceptos; sin perjuicio de lo señalado, según la demandante no se valoró ningún medio probatorio ofrecido, sin embargo, tal alegación resulta absurda, puesto que conforme se advierte del resumen del razonamiento argumentativo, claramente se advierte que el *Ad quo* valoró todo los medios probatorios, pues señaló que *se encuentra acreditado que el demandado Pedro Leonardo Quispe Ticona adquirió el bien inmueble antes de convivir con la demandante y está probado de durante la vigencia de la unión de hecho se construyeron las edificaciones*; ahora bien, el hecho de que el *Ad quo* tenga una interpretación particular del artículo 310 del Código Civil, en modo alguno implica falta de valoración.
- d) Por otro lado, debemos precisar que quien tiene la carga de aportar hechos y medios probatorios es la misma demandante, siendo de su entera responsabilidad, por lo que, la actuación de la prueba de oficio es una facultad del Juez mas no una obligación.
- e) No esta demás señalar que si bien el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, garantiza al justiciable que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen las razones que los han llevado a decidir la controversia, a fin de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables; sin embargo, debe tenerse en cuenta también que ello no supone o garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido esencial se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí mismo, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si ésta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por



remisión⁴; condiciones que fueron observadas en la resolución impugnada.

A continuación corresponde absolver los agravios referidos a errores de fondo, esto es, la debida aplicación del derecho objetivo alegada por la apelante.

6.4. En cuanto al agravio precisado en el numeral **4.1**, la apelante, en síntesis, sostiene que la edificación del bien inmueble constituye un bien social, pues se construyó durante la vigencia de la unión de hecho, por lo que, el codemandado no podía disponerlo unilateralmente, y la compradora tenía conocimiento de ello, dado que es hermana del codemandado, en consecuencia, el contrato de compraventa fue celebrado con la finalidad de desalojarla en contubernio con su hermana.

Al respecto, consideramos que estas alegaciones deben ser estimadas por las siguientes razones:

a) Consideramos que los siguientes hechos se encuentran plenamente probados:

i) En fecha 23 de mayo de 1997, Pedro Leonardo Quispe Ticona (cuando tenía la condición de soltero) mediante contrato de compraventa contenido en la Escritura Publica N.º 2 815 adquirió el bien inmueble, debidamente inscrito en la Partida Electrónica N.º 05009121 (ver págs. 4-7 y 8); por lo que, se trataba de un bien propio.

ii) En fecha 2 de agosto de 2013 se emitió el Acta Notarial (contenida en la Escritura Publica N.º 101) de Declaración de Unión de Hecho, rectificado mediante Escritura Publica N.º 155 de fecha 28 de agosto de 2017, mediante el cual se reconoció que Pedro Leonardo Quispe Ticona y Elizabeth Levy Tito Choque declararon que **vienen conviviendo desde el 12 de junio de 2010 de manera continua (ver págs. 14-21)**; dicho acto se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N.º 11 210800 del Registro de Personas Naturales (ver págs. 22).

iii) Del *Informe de Tasación Comercial de Inmueble de fecha 11 de junio de 2018* (págs. 26-42) se advierte que la edificación construida en el bien inmueble de propiedad de Pedro Leonardo Quispe Ticona, tiene una antigüedad aproximada de cinco (5) años. Ello se encuentra corroborado con los *contratos privados de mano de obra de construcción civil* de fechas 1 de octubre de 2013 y 2 de agosto de 2014, mediante los cuales la demandante celebró contratos de obra (págs. 23-24 reverso). De lo expuesto se desprende que la edificación fue realizada durante la vigencia de la unión de hecho.

b) Ahora bien, corresponde interpretar lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil que expresamente establece:

“Artículo 310.- (...).

⁴ Véase las sentencias del Tribunal Constitucional que recayeron en los expedientes N.ºs 00268-2012-PHC/TC, de fecha 18 de setiembre de 2012 (fundamento 3 párrafo segundo), 4228-2005-PHC/TC, de fecha 12 de setiembre de 2006 (fundamento 1 y remisión a la sentencia del expediente N.º 1230-2002-HC/TC), 02050-2005-HC/TC, de fecha 16 de octubre de 2006 (fundamentos 9 y 11)



También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construídos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso”.

- c) Sobre la interpretación de este dispositivo normativo la Corte Suprema en la casación N.º 4516-2017 Del Santa, ha precisado:

*“Décimo Segundo: (...) de acuerdo a la norma contenida en el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, los edificios construídos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges tiene la calidad de bienes sociales, al que además, deberá abonarse el valor del suelo al momento del reembolso, de tal manera que la demandada **no solo ostenta derechos sobre las construcciones levantadas y reconocidas como bien sujeto a la comunidad de bienes, sino que además dicho derecho se extiende al valor del suelo, en aplicación de lo dispuesto en la norma en comento”.***

- d) Asimismo, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en la casación N.º 1313-2019 Tacna, ha señalado que:

“Décimo tercero: (...) al haberse acreditado que la construcciones fueron edificadas durante la vigencia de la unión de hecho se debe presumir que dichas construcciones se realizaron con el caudal social, por lo que, para desestimar dicha presunción correspondería a la demandada probar que la construcción la hizo con sus bienes propios lo que no se hizo”.

- e) De lo expuesto, se infiere que **lo construído en suelo propio de uno de los cónyuges durante la vigencia del matrimonio, con el caudal social, le pertenecerá a la sociedad conyugal**. Ahora bien, claramente, **este dispositivo normativo también es aplicable a las uniones de hecho**, ello en merito a lo dispuesto en el artículo 5⁵ de la Constitución Política del Perú y el artículo 326⁶ del Código Civil, los mismos que prescriben que la unión de hecho origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de la sociedad de gananciales, en lo que fuere aplicable, no existiendo alguna razón para interpretar restrictivamente el artículo 310 del Código Civil, que justifique la inaplicación de dicho dispositivo al caso concreto, pues no advertimos ninguna prohibición normativa que restrinja tal aplicación.

- f) En ese marco normativo y jurisprudencial, a nuestro criterio, el caso concreto se subsume dentro del artículo 310 del Código Civil, dado que, si bien el terreno es propio del demandado Pedro Leonardo Quispe Ticona, sin embargo, las construcciones realizadas sobre el mismo, fueron efectuados durante la vigencia de la unión de hecho, esto es con el caudal social de los convivientes, en consecuencia, dicho bien inmueble (terreno y construcción), se constituyó en un bien social (inmerso dentro del régimen social de gananciales).

⁵ **Artículo 5.-** La unión estable de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, da lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto sea aplicable.

⁶ **Artículo 326.-** La unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos.



En ese contexto, a continuación procederemos a analizar las causales invocadas por la demandante:

- g) Sobre la nulidad por contravenir una norma imperativa de orden público:** Resulta necesario traer a colación lo expuesto en el VIII Pleno Casatorio Civil contenido en la casación N.° 3006-2015-Junín, en el que se estableció como precedente vinculante:

“e) Para disponer de los bienes sociales, se requiere que en el acto de disposición intervengan ambos cónyuges por mandato expreso del artículo 315° del Código Civil, como elemento constitutivo necesario para la validez del acto jurídico. Por ello, el acto de disposición de un bien social realizado por uno solo de los cónyuges, sin la intervención del otro, es nulo por ser contrario a una norma imperativa de orden público, según el inciso 8) del artículo 219° del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código”.

- h) De lo expuesto claramente se desprende que es un requisito constitutivo, para disponer un bien social, la participación de ambos cónyuges, de lo contrario el acto es nulo por contravenir al artículo 315 del Código Civil. Ahora bien, consideramos que **los alcances de dicho precedente también es aplicable a las uniones de hecho**, atendiendo a la razón del artículo citado, esto es la naturaleza imperativa de la exigencia de actuación conjunta conyugal se desprende del hecho que está dirigida a la protección de la familia, cuya regulación es de orden público. Este criterio adquiere mayor solidez con lo señalado en la casación N.° 1707-2014/San Martín⁷ en donde se precisó **que la comunidad de bienes constituida por la unión de hecho se encuentra regulada por el régimen de sociedad de gananciales, por lo tanto, la disposición de los bienes debe efectuarse conforme a lo dispuesto en el artículo 315 del Código Civil.****

En ese contexto, conforme a los hechos expuestos, resulta aplicable dicho precedente, dado que, uno de los convivientes (Pedro Leonardo Quispe Ticona) dispuso unilateralmente de un bien social, por lo que, el contrato de compraventa, se encuentra incurso en la causal de nulidad del inciso 8 del artículo 219 del Código Civil.

- i) Respecto a la finalidad ilícita**, conforme a lo expuesto en el fundamento 5.3. de la presente sentencia de vista, el fin en el negocio jurídico es la causa para su celebración, es decir los propósitos prácticos de las partes, y en los **negocios jurídicos bilaterales esta causal exige una confluencia de voluntades que se orientan a lograr un fin ilícito con la celebración del acto jurídico**. Así, la finalidad ilícita debe recaer en ambas partes del contrato (finalidad común), por lo que, deben tener conocimiento y voluntad de la consecución de dicha finalidad, es decir, los propósitos comunes y

⁷ “Undécimo: (...) En consecuencia, se constituye una sociedad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales, esto es, la comunidad de bienes constituida por la unión (...) corresponde al régimen de sociedad de gananciales; por lo tanto, la disposición de los bienes que la conforman debe efectuarse conforme al artículo 315 del Código Civil, que precisa que : para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y de la mujer; y que al existir copropiedad la referida norma debe ser interpretada de forma concordante con el artículo 971 del Código Civil que dispone: las decisiones sobre el bien común se adoptaran por unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien”



determinantes deben ser contrarios al propio ordenamiento jurídico. **En el caso concreto**, a nuestro juicio, **tanto el vendedor como la compradora, tenían conocimiento de que se trataba de un bien social**; en el caso del vendedor resulta ello evidente, dado que, este sabía que se encontraba sujeto a las reglas de la unión de hecho, **y en el caso de la compradora al menos tenía la posibilidad de conocer tal situación**, pues, el reconocimiento de unión de hecho se encontraba inscrito en el registro personal (pág. 22), además, la demandante se encontraba en posesión del predio, conforme se desprende la Constancia de Posesión emitido por el Presidente de la Urbanización en fecha 13 de abril de 2018 (pág. 25); cabe mencionar que para que una conducta ostente el atributo de buena fe, no solamente implica la observancia de lo que aparece en los registros públicos sino también debe contrastar el aspecto extrarregistral, esto es la verificación de la posesión. Siendo ello así, estos hechos, **nos permiten inferir la existencia de una finalidad ilícita**, dado que, los contratantes tenían conocimiento de que se trataba de un bien que pertenecía a la sociedad de gananciales.

- j) Con respecto al **objeto jurídicamente imposible**: Debemos señalar que el objeto es el punto de referencia de satisfacción de necesidades de los contratantes, así, pueden ser bienes, servicios, garantías, abstenciones, constitución de derechos, etc. En el caso concreto, al haberse determinado que el bien objeto del contrato compraventa es un bien social, también debe declararse la nulidad del acto jurídico, por objeto jurídicamente imposible, pues nadie puede transferir más derechos de las que tiene.
- k) Por lo tanto, corresponde estimar el recurso de apelación interpuesto por la demandante, por ende, debe revocarse la sentencia materia de grado y reformándola **declararse la nulidad del contrato de compraventa contenido en la escritura pública N.º 6 794 de fecha 21 de octubre de 2017** (págs. 9-10), por estar incurso en las causales de finalidad ilícita, objeto jurídicamente imposible y por contravenir a las leyes que interesan al orden público.
- l) En cuanto a la pretensión accesoria, conforme a lo previsto por el artículo 87⁸ del Código Procesal Civil (la pretensión accesoria sigue la suerte de la principal), como consecuencia de la estimación de la pretensión principal, debe declararse, igualmente, fundada la pretensión accesoria invocada por la demandante; por lo que también debe declararse la nulidad del documento que contiene el contrato de compraventa.

SÉPTIMO.- Costas Y Costos:

7.1. El artículo 412 del Código Procesal Civil, señala: *“La imposición de la condena en costas y costos no requiere ser demandada y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración. La condena en costas y costos se establece por cada instancia,*

⁸ “Artículo 87.- La acumulación objetiva originaria puede ser subordinada, alternativa o accesoria. Es subordinada cuando la pretensión queda sujeta a la eventualidad de que la propuesta como principal sea desestimada; es alternativa cuando el demandado elige cuál de las pretensiones va a cumplir; y **es accesoria cuando habiendo varias pretensiones, al declararse fundada la principal, se amparan también las demás.** (...)”



pero si la resolución de segunda revoca la de primera, la parte vencida es condenada a reembolsar las costas y costos de ambas instancias. Este criterio se aplica también para lo que se resuelva en casación (...)".

- 7.2.** En el presente caso, al resultar vencida la parte demandada, deben ser condenados a reembolsar las costas y costos de ambas instancias a favor de la demandante, tanto más que, no se advierten motivos que justifiquen una eventual exoneración de dichos conceptos.

Por los fundamentos expuestos, los señores Jueces Superiores integrantes de la Sala Civil de San Román - Juliaca:

IV. DECISIÓN:

- 1. REVOCARON** la sentencia, contenida en la **resolución N° 20** de fecha 28 de diciembre de 2022, que obra en las páginas 203-214, **que FALLA:** *"INFUNDADA EN TODOS SUS EXTREMOS LA DEMANDA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO interpuesta por Elizabeth Levy Tito Choque en contra de Patricia Quispe Ticona y Pedro Leonardo Quispe Ticona, conteniendo la pretensión de nulidad del acto jurídico de compraventa del bien inmueble ubicado en el sub lote N° 9-A de la manzana 20 en la Urbanización Cooperativa de Vivienda del chofer y anexos, actualmente denominado Av. Héroes del Pacífico S/N del distrito de Juliaca, Provincia de San Román, Región Puno, celebrado entre los demandados en fecha 21 de octubre del 2017, por las causales previstas en el artículo 219° incisos 3, 4 y 8 del Código Civil (Objeto jurídicamente física y jurídicamente imposible, fin ilícito y por contravenir el art. V del título preliminar del Código Civil). Sin costas ni costos"*.

Y REFORMÁNDOLA DECLARARON FUNDADA la demanda; en consecuencia, **DECLARARON NULO** el acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública N.º 6794 de fecha 21 de octubre de 2017, por las causales de fin ilícito, objeto jurídicamente imposible y por contravenir a las leyes que interesan al orden público; igualmente **DECLARARON NULO** el documento que contiene dicho acto jurídico. Con condena de costas y costos.

- 2. ORDENARON** notificar y devolver el presente expediente al Juzgado de origen. **H.S.**

S.S.

NUÑEZ VILLAR

PADILLA ARPITA DE MEDINA

CARACELA BORDA