



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

**CASACIÓN 1190-2015  
LIMA SUR  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**SUMILLA:** *La sentencia recurrida se sustenta claramente en dos argumentos centrales: a) La calidad de bien social de las construcciones efectuadas en el bien sub litis con posterioridad al matrimonio contraído por la demandante y el vendedor demandado, las cuales han sido especificadas en el petitorio de la demanda; b) La existencia de los supuestos que determinan la configuración de la causal de simulación absoluta en el Acto Jurídico de Compraventa de fecha tres de junio de dos mil cuatro. Al respecto, se puede apreciar claramente que se han consignado los fundamentos que sustentan cada uno de los dos argumentos señalados; es decir los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su fallo, de manera ordenada y coherente, lo cual importa que se ha dado pleno cumplimiento a la obligación constitucional de motivación que contiene la norma del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.*

Lima, veinte de julio  
de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número mil ciento noventa – dos mil quince, efectuados el debate y la votación correspondientes, emite la presente sentencia:-----

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Mary Leonor Arias Lima a fojas mil trescientos ochenta y nueve, contra la sentencia de vista de fojas mil trescientos cincuenta y tres, de fecha cinco de noviembre de dos mil catorce, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que confirma en parte la sentencia apelada de fojas mil ciento ochenta y uno, de fecha veintiséis de octubre de dos mil doce, en cuanto declara fundada la demanda interpuesta por Susana Panocca Cconislla de Arias contra Cecilio Arias Lloclla, Leonor Alejandrina Lima Huamán y Linda Ysabel Arias Lima, en el extremo de declaración de bien social de la ampliación de la primera planta compuesta de una habitación con baño completo, cochera y escalera de acceso al segundo piso, la azotea con dos habitaciones y lavandería, además de la ampliación de las tiendas con frente a la Avenida Tomás Guzmán y la construcción total de la segunda planta. Revoca en parte la sentencia apelada, en el extremo que declara infundada la demanda de



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

**CASACIÓN 1190-2015  
LIMA SUR  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Nulidad de Acto Jurídico y, reformándola la declara fundada; en consecuencia, nulo el Contrato de Compraventa de fecha tres de junio de dos mil cuatro, celebrado entre los codemandados, respecto del predio ubicado en la Avenida Tomás Guzmán número doscientos veinte, Distrito de San Juan de Miraflores; asimismo, declara nula la inscripción registral derivada del citado contrato, inscrito con el Código de Predio número P03177918 del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y ordena se cursen los partes registrales para la inscripción de la demanda en el Registro de Propiedad Inmueble. Declara infundada la demanda en el extremo de Indemnización por Daños y Perjuicios.-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas cuarenta y siete del presente cuadernillo, de fecha diecisiete de diciembre de dos mil quince, ha estimado procedente el recurso en mención, por la causal de infracción normativa de derecho material, respecto de la infracción del artículo 193 del Código Civil y, de manera excepcional, por infracción normativa de derecho procesal, respecto del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú. En cuanto a su denuncia de infracción del artículo 193 del Código Civil, la recurrente manifiesta: Que la Sala Superior ha errado en establecer la relación de semejanza o de diferencia que existe entre el caso particular concreto jurídicamente calificado y la hipótesis de la norma, esto es la acción por simulación, toda vez que a la recurrente no le ha correspondido ni le corresponde titularidad alguna –ni como copropietaria, bien propio, condómino o bien ganancial-, e incluso el efecto de la presente sentencia no le alcanzaría, ya que el efecto jurídico inmediato de la sentencia casada, es que la propiedad en litigio, vuelva a Cecilio Arias Lloclla, no ingresando a la órbita patrimonial de la demandante, precisamente por no ser tercera interesada y, por ende, menos tercera perjudicada, como exige la norma que se denuncia.-----

**CONSIDERANDO:-----**



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

**CASACIÓN 1190-2015  
LIMA SUR  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**PRIMERO.-** De la revisión de los autos consta que a fojas doscientos cuarenta y dos, Susana Panocca Cconislla de Arias interpone demanda contra Cecilio Arias Lloclla, Leonor Alejandrina Lima Huamán y Linda Ysabel Arias Lima, solicitando: **A)** Se declare la nulidad por simulación de la compraventa de fecha tres de junio de dos mil cuatro, por la cual los primeros le venden a la segunda (su hija) el cien por ciento (100%) del inmueble ubicado en la Urbanización San Juan, Parcela C, Sub Parcela C-1, Manzana K, Lote 34, Avenida Tomás Valle número 220, Distrito de San Juan de Miraflores; **B)** Se declare la nulidad de la inscripción de la citada transferencia; **C)** Que los demandados le indemnicen con la suma de treinta mil dólares americanos (US\$30,000.00); **D)** Se declare la calidad de bien social de la ampliación de la construcción de la primera planta, la ampliación de las tiendas, la construcción de la segunda planta, perteneciente al citado inmueble, por corresponder a la sociedad conyugal conformada por el demandado Cecilio Arias Lloclla y la demandante. Como fundamentos de su demanda manifiesta que con fecha veinte de junio de mil novecientos ochenta y cuatro contrajo matrimonio con Cecilio Arias Lloclla y que invirtió quince mil dólares americanos (US\$15,000.00) en ampliaciones del primer piso (que ya existía), así como en la construcción total del segundo piso. Posteriormente, entre los años mil novecientos noventa y ocho y dos mil tres ha efectuado los acabados del segundo piso, habitaciones de la azotea y mejoras en el primer piso, con el producto de su trabajo, inclusive después de la reclusión de su esposo en el Penal de Lurigancho en el año dos mil. Que, el demandado Cecilio Arias Lloclla, suponiendo que la recurrente le había perjudicado y que no contribuyó con las gestiones para su libertad, se ha puesto de acuerdo con su ex conviviente (Leonor Alejandrina Lima Huamán) y la hija de ambos (Linda Ysabel Arias Lima) para hacer una simulación de venta del total del inmueble, incluyendo las ampliaciones del primer piso y las construcciones del segundo piso, lo que afecta su derecho de gananciales y la de sus hijos Susan Estrella y William Jesús Arias Pariona.-----

**SEGUNDO.-** El *A quo*, mediante sentencia de fojas mil ciento ochenta y uno,



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

**CASACIÓN 1190-2015  
LIMA SUR  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de fecha veintiséis de octubre de dos mil doce, declaró fundada la demanda en el extremo de la declaración de bien social, de la ampliación de la primera planta y la construcción total de la segunda planta, e infundada en el extremo que pretende la nulidad del acto jurídico y las pretensiones accesorias a ésta. Apelada dicha sentencia, la Sala Superior, mediante sentencia de fojas mil trescientos cincuenta y tres, de fecha cinco de noviembre de dos mil catorce, la confirma en el extremo de la declaración de bien social, de la ampliación de la primera planta y la construcción total de la segunda planta; la revoca en el extremo que declara infundada la pretensión de Nulidad de Acto Jurídico; y reformándola, declara fundada la demanda en este extremo; asimismo, nula la inscripción registral derivada de dicho acto jurídico; e infundada la demanda en el extremo de la indemnización.-----

**TERCERO.-** La Sala Superior, como fundamentos de su decisión expone que: La demandada compradora (Linda Ysabel Arias Lima) no ha actuado de buena fe al celebrar el contrato de compraventa del inmueble *sub litis*, porque ella ha vivido en el mismo, cuando era niña, conjuntamente con la accionante (madrastra); entonces, conocía perfectamente las condiciones del predio antes del matrimonio contraído por su padre con la demandante; por ende, le consta que las construcciones *sub litis* se han efectuado con posterioridad al inicio de las relaciones sentimentales entre su padre y la demandante. En aplicación del artículo 311 del Código Civil, la demandada (Linda Ysabel Arias Lima) debía demostrar que las construcciones reclamadas ya existían antes del mes de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, cuando su padre aún era soltero, pero no ha cumplido con tal carga probatoria. Después de haber contraído matrimonio el demandado y la accionante, cualquier adquisición de bienes tenía la condición de bien social, conforme lo dispone el artículo 310 del Código Civil; es así que cualquier mejora o construcción posterior a su matrimonio en el bien inmueble es de carácter social e integra la sociedad de bienes gananciales; de allí que la demandada compradora no puede argüir que actuó de buena fe al celebrar el contrato de compraventa, al presumir erróneamente



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

**CASACIÓN 1190-2015  
LIMA SUR  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que las construcciones efectuadas por su padre en el predio con posterioridad a su matrimonio con la actora le siguen perteneciendo como si fuese soltero, sin poder disponerlos libremente, pues vulneraría el artículo 315 del Código Civil, que exige la intervención de ambos cónyuges. Por otro lado está demostrado que: **a)** Se vendió el predio encontrándose la accionante en posesión del mismo; **b)** El vendedor demandado y su ex conviviente han simulado en forma relativa una compraventa con su hija; **c)** El predio se ha “vendido” por un precio devaluado, inferior al precio comercial real; además, no está acreditado el pago de dicho precio; **d)** El vendedor transfirió el inmueble incluyendo las construcciones existentes, que en gran parte tienen la condición de bienes sociales; **e)** La demandada compradora, por el vínculo que tiene con las partes procesales tenía pleno conocimiento que en el predio existían construcciones realizadas por su padre, conjuntamente con la demandante; **f)** El vendedor demandado, después de la venta otorgó poder a su esposa demandante para que celebre contratos de arrendamiento; **g)** No existía ánimo del vendedor demandado de transferir el predio, de lo contrario se hubiese vendido en su precio real a un tercero desconocido. No había necesidad ni justificación económica de vender el predio a un familiar directo. Por cuyos fundamentos, se concluye que el contrato de compraventa de fecha tres de junio de dos mil cuatro es un contrato nulo por adolecer de la causal de simulación absoluta prevista en los artículos 190 y 219 inciso 5 del Código Civil.

**CUARTO.-** Conforme se ha anotado precedentemente, 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 principio, las denuncias de carácter procesal, de modo que si se declara fundado el recurso por esta causal, deberá verificarse el reenvío, careciendo de objeto el pronunciamiento respecto a la causal sustantiva.-----

**QUINTO.-** Por lo tanto, en relación a la causal procesal, debe manifestarse previamente que el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, consagra el Principio de Motivación de las Resoluciones Judiciales, que es un



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

**CASACIÓN 1190-2015  
LIMA SUR  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

componente del abanico de derechos que constituye el debido proceso. Una auténtica motivación comporta la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales señaladas, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por consiguiente, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum*, en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma, como la motivación de derecho o *in jure*, en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma. Por otro lado, dicha motivación debe ser ordenada, fluida y lógica; es decir, debe observar los principios de la lógica y evitar los errores *in cogitando*, esto es, la contradicción o falta de logicidad entre los considerandos de la resolución.-----

**SEXTO.-** Del examen de la recurrida, se aprecia que dicha sentencia se sustenta claramente en dos argumentos centrales: **a)** La calidad de bien social de las construcciones efectuadas en el bien *sub litis* con posterioridad al matrimonio contraído por la demandante y el vendedor demandado, las cuales han sido especificadas en el petitorio de la demanda; **b)** La existencia de los supuestos que determinan la configuración de la causal de simulación absoluta en el acto jurídico de compraventa de fecha tres de junio de dos mil cuatro. Al respecto, se puede apreciar claramente que el Colegiado Superior ha consignado con acuciosidad los fundamentos que sustentan cada uno de los dos argumentos señalados; es decir ha señalado los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su fallo, de manera ordenada y coherente, lo cual importa que se ha dado pleno cumplimiento a la obligación constitucional de motivación que contiene la norma del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú; es decir, no se vulnera el deber de motivación ni el debido proceso, razones por las cuales el primer extremo denunciado en el recurso no puede prosperar.-----



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

**CASACIÓN 1190-2015  
LIMA SUR  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**SÉTIMO.-** En cuanto a la denuncia de infracción del artículo 193 del Código Civil, diremos lo siguiente: Resulta evidente que la norma citada es plenamente pertinente al caso de autos, si se tiene en cuenta que el *Ad quem* ha determinado que las construcciones efectuadas en el inmueble *sub litis* con posterioridad al matrimonio contraído entre la demandante y el demandado vendedor tenían el carácter de bien social; por lo tanto, siendo la demandante propietaria (por ser parte de la sociedad conyugal formada con el demandado vendedor), goza de la condición de tercero perjudicado (a que alude la norma del artículo 193 del Código Civil), con relación a la compraventa de fecha tres de junio de dos mil cuatro, cuestionada en la demanda y, por ello, está plenamente habilitada para ejercer la acción de nulidad de dicho acto jurídico que ha sido formulada en la demanda del presente proceso. Por lo tanto, la denuncia de carácter material tampoco puede prosperar.-----

Por las consideraciones expuestas, no se configuran las causales de infracción normativa de carácter procesal y material denunciadas, en consecuencia, no procede amparar el presente recurso de casación, por lo que de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Mary Leonor Arias Lima a fojas mil trescientos ochenta y nueve; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas mil trescientos cincuenta y tres, de fecha cinco de noviembre de dos mil catorce, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que confirma en parte la sentencia apelada de fojas mil ciento ochenta y uno, de fecha veintiséis de octubre de dos mil doce, en cuanto declara fundada la demanda interpuesta por Susana Panocca Cconislla de Arias contra Cecilio Arias Lloclla, Leonor Alejandrina Lima Huamán y Linda Ysabel Arias Lima, en el extremo de declaración de bien social de la ampliación de la primera planta compuesta de una habitación con baño completo, cochera y escalera de acceso al segundo piso, la azotea con dos habitaciones y lavandería, además de la ampliación de las tiendas con frente a la Avenida



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

**CASACIÓN 1190-2015  
LIMA SUR  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Tomás Guzmán y la construcción total de la segunda planta. Revoca en parte la sentencia apelada, en el extremo que declara infundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico y, reformándola la declara fundada; en consecuencia, nulo el Contrato de Compraventa de fecha tres de junio de dos mil cuatro, celebrado entre los codemandados, respecto del predio ubicado en la Avenida Tomás Guzmán número doscientos veinte, Distrito de San Juan de Miraflores; asimismo, declara nula la inscripción registral derivada del citado contrato, inscrito con el Código de Predio número P03177918 del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y ordena se cursen los partes registrales para la inscripción de la demanda en el Registro de Propiedad Inmueble. Declara infundada la demanda en el extremo de Indemnización por Daños y Perjuicios; **DISPUSIERON** la publicación de lapresente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Susana Panocca Cconislla de Arias contra Cecilio Arias Lloclla y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo De La Barra Barrera, por licencia de la Señora Jueza Suprema Cabello Matamala. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**ROMERO DÍAZ**

**MIRANDA MOLINA**

**YAYA ZUMAETA**

**DE LA BARRA BARRERA**