



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2015  
APURÍMAC  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

**Sumilla:** La causal de nulidad por simulación absoluta, se tiene que la misma opera cuando las partes, no tienen intención alguna de quedar jurídicamente vinculadas, fingen celebrar un negocio aparente, consecuentemente, en el caso de aquellos actos jurídicos celebrados con efectos estructurales o aquellos afectados por causas originarias o intrínsecas al momento de su celebración o formación del acto, opera la nulidad ipso iure o absoluta, no pudiendo confirmarse por acto posterior.

Lima, veintisiete de noviembre  
de dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número mil trescientos cuarenta y 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. -----

**RECURSO DE CASACIÓN:** Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas mil doscientos por Eulogio Chumpisuca Pérez, contra la sentencia de vista de fojas mil ciento sesenta, de fecha cuatro de noviembre de dos mil catorce, expedida por la Sala Mixta de Abancay de la Corte Superior de Justicia de Apurímac, la misma que confirma la sentencia apelada de fojas novecientos sesenta y dos, de fecha diez de mayo de dos mil trece que declaró fundada la demanda de fojas treinta y tres; en los seguidos por la Asociación Víctor Acosta Ríos II Etapa con Eulogio Chumpisuca Pérez y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico. -----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha seis de agosto de dos mil quince, que corre a fojas cuarenta del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, por la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, por la que se denuncia: **i) La infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil**, señalando que la Sala Superior ha dictado una sentencia vulnerando el Principio de Congruencia Procesal por cuanto del análisis del razonamiento del punto de la sentencia de vista, señala que el recurrente como Presidente de la Asociación de Vivienda Víctor Acosta Ríos II Etapa ha sido beneficiado con los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2015  
APURÍMAC  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Lotes números siete y ocho de la Manzana "C" los cuales fueron transferidos por Lourdes Maldonado Muñoz y Celedonio Chicche Contreras; éstos en su condición de secretaria y tesorero de la referida Asociación; sin embargo no han tenido en cuenta que cada asociado por derecho propio le corresponde la adjudicación de los lotes adjudicados a su favor y que son materia de nulidad en el presente proceso, de manera que es por ello que los integrantes de la Junta Directiva actuaron conforme a su función, objeto y fines de la Asociación conforme lo señala el artículo 9 y siguientes de los estatutos. Por otro lado, respecto a los lotes de terreno números ocho y nueve de la Manzana "D", la Sala Superior ha señalado que en el presente caso se ha configurado la causal de simulación del acto jurídico por cuanto el recurrente Eulogio Chumpisuca Pérez en su condición de Presidente de la Asociación de Vivienda Víctor Acosta Ríos II Etapa ha transferido los referidos lotes mediante Escritura Pública de fecha veinte de junio de dos mil cinco a favor de su padre Erasmo Chumpisuca Damián por la suma de diez mil nuevos soles (S/.10,000.00), sin tener autorización expresa conforme se puede apreciar de la Partida número 05004729 de los Registros, Mandatos y Poderes de los Registros Públicos de Abancay; sin embargo estos hechos no configuran de ningún modo causal de nulidad de acto jurídico por simulación absoluta sino todo lo contrario es causal de anulabilidad del acto jurídico conforme lo señala el artículo 221 inciso 3 del Código Civil; **ii) Infracción normativa de incorrecta interpretación del artículo 219 inciso 5 del Código Civil**, señalando que corresponde al Juzgador evaluar la actividad probatoria a fin de establecer en el caso concreto si el acto jurídico está viciado con nulidad por simulación absoluta; sin embargo las instancias de mérito al momento de emitir su fallo no lo han determinado según los puntos controvertidos señalados en autos, no obstante que el tema en debate se debió centrar en el análisis de la simulación del acto jurídico sino debió de analizarse la extralimitación del poder inscrito en la Partida número 05004729 en el Registro de Mandatos y Poderes por parte del demandado Eulogio Chumpisuca Pérez cuyo acto es ineficaz, que es materia de otra institución distinta a la de nulidad del acto jurídico; **iii) Infracción normativa de inaplicación del artículo 161 del Código Civil**, señalando que el accionado Eulogio Chumpisuca Pérez cuenta con poder inscrito en la Partida número 05004729 del Registro de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2015  
APURÍMAC  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Mandatos y Poderes, razón por la cual el recurrente se ha excedido de las facultades inscritas en Registros Públicos transfiriendo con dicho poder los lotes de terreno de la Manzana "D" Lotes números ocho y nueve; es decir no se trata de nulidad de acto jurídico sino de anulabilidad del acto jurídico. -----

**CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO:** Que, del examen de los autos se advierte que a fojas treinta y tres Marco Antonio Serrano Tapia, Presidente de la Asociación de Vivienda Víctor Acosta Ríos II Etapa interpone demanda de Nulidad de Acto Jurídico y accesoriamente Nulidad de la Escritura Pública inscrita en la Partida número 05003461, Ficha número 4099 de los Registros Públicos a favor de Eulogio Chumpisuca Pérez. Asimismo, solicita la Nulidad de la Escritura Pública inscrita en la Ficha número 3577, Partida número 11000727 a favor de Erasmo Chumpisuca Damián y Roxana Chumpisuca Pariona, debiéndose ordenar la cancelación de la inscripción registral respectiva. Invoca las causales de simulación absoluta y por ser un acto contrario al orden público y buenas costumbres contenidos en los incisos 5 y 8 del artículo 219 del Código Civil. Sostiene como fundamento fáctico de su demanda que de manera clandestina y sin conocimiento ni autorización de la Asociación, el demandado Eulogio Chumpisuca Pérez se ha adjudicado los Lotes números siete y ocho de la Manzana "C", habiendo de igual modo transferido los Lotes números ocho y nueve de la Manzana "D" a favor de su padre Erasmo Chumpisuca Damián quien a su vez ha transferido en calidad de donación a favor de su nieta Roxana Chumpisuca Pariona, hija de Eulogio Chumpisuca Pérez, terrenos de propiedad de la Asociación mencionada. -----

**SEGUNDO:** Que, admitida a trámite la demanda, por escrito de fojas cien se apersonan al proceso los demandados representados por Eulogio Chumpisuca Pérez, señalando que los lotes de terreno *sub litis* no han sido enajenados de manera antojadiza, sino previo acuerdo y con autorización de la Junta Directiva de la Asociación y mediante poder con todas las facultades; agrega que como Presidente de la Asociación, todos los actuados realizados han sido de buena fe y en estricto cumplimiento del Estatuto de la Asociación. Añade que a la fecha se ha aperturado un proceso penal por el delito de Falsificación de Documentos y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2015  
APURÍMAC  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Usurpación de Funciones, por lo que la demanda incoada es simplemente para crear caos y confusión en la Asociación, por cuanto el demandante no tiene aceptación menos presencia, acudiendo al chantaje y sobre todo a la intimidación.-

**TERCERO:** Que, mediante sentencia de primera instancia de fecha diez de mayo de dos mil trece se declaró fundada la demanda. De los fundamentos de dicha resolución se extrae sustancialmente que el *A quo* ha establecido lo siguiente: **a)** conforme consta de las Escrituras Públicas de fechas veinte de junio de dos mil cinco y veintidós de marzo de dos mil seis, se acredita que Eulogio Chumpisuca Pérez en su condición de Presidente de la Asociación Víctor Acosta Ríos II Etapa, dispuso del bien inmueble en beneficio de su propia familia, celebrando un negocio traslativo con su padre, quien luego lo traspasó a su nieta; hecho que ha sido reconocido por éste al contestar la demanda; no obstante que de acuerdo al artículo 167 del Código Civil, el representante legal requiere autorización expresa para disponer o gravar los bienes del representado; **b)** del Testimonio de Constitución de la Asociación Pro Vivienda Víctor Acosta Ríos II Etapa y del Estatuto normativo de ésta se colige que no existe otorgamiento de facultades expresas al Presidente de la Junta Directiva, Eulogio Chumpisuca Pérez para disponer de los bienes de la citada persona jurídica; asimismo, en autos tampoco obra un documento elevado a escritura pública otorgando poder de disposición de los terrenos de la Asociación en favor del referido demandado, no siendo equiparable a dicho poder el documento registral en el que se describe el poder otorgado por la Asamblea Ordinaria de fecha siete de agosto de dos mil cuatro en favor de Eulogio Chumpisuca Pérez, para que en representación de la Asociación curse cartas notariales con la finalidad que los poseesionarios saneen su título de propiedad, adjudicando y otorgando los títulos de propiedad de los lotes no saneados, lo cual no significa que con dicho documento el mencionado demandado estaba facultado para disponer de los lotes de terreno de la Asociación; de modo que el acto jurídico concluido por Eulogio Chumpisuca Pérez con su padre Erasmo Chumpisuca Damián carece de la manifestación expresa de voluntad de la Asociación como persona jurídica, acto que conforme a lo dispuesto por el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil es nulo de pleno derecho; **c)** igualmente no tiene validez alguna el acto jurídico de donación celebrado entre



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2015  
APURÍMAC  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Erasmus Chumpisuca Damián y la menor Roxana Chumpisuca Pariona, registrado en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Abancay, toda vez que constituye un acto en el cual no hubo buena fe, no siendo aplicable en este caso el Principio de la Buena Fe Registral establecido en el artículo 2014 del Código Civil; **d)** situación similar ocurre con los Lotes de terreno números siete y ocho de la Manzana "C", integrante del lote de terreno de propiedad de la Asociación de Vivienda Víctor Acosta Ríos, II Etapa, los mismos que fueron transferidos al demandado Eulogio Chumpisuca Pérez y esposa por parte de Lourdes Maldonado Muñoz y Celedonio Chicche Contreras, estos últimos en su condición de Secretaria y Tesorero de la referida Asociación, quienes no contaban con autorización debidamente elevada a escritura pública para disponer de dichos lotes de terreno, los mismos que fueron registrados a nombre de la pareja conyugal en mención, en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Abancay, debiendo declararse en este caso la nulidad de las Escrituras Públicas inscritas en las fichas registrales respectivas así como la cancelación de las partidas registrales. -----

**CUARTO:** Que, apelada la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante resolución de vista de fecha cuatro de noviembre de dos mil catorce confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda, habiéndose establecido lo siguiente: **a)** El demandado Eulogio Chumpisuca Pérez ha sido Presidente de la Asociación de Vivienda Víctor Acosta Ríos II Etapa de Abancay, esto es, tuvo la condición de representante legal de la referida Asociación, en esta circunstancia ha enajenado los Lotes números siete y ocho de la Manzana "C"; de igual modo ha transferido en fecha cuatro de abril de dos mil seis, los Lotes números ocho y nueve de la Manzana "D" a favor de su señor padre Erasmo Chumpisuca Damián quien a su vez ha transferido en calidad de donación a favor de su nieta Roxana Chumpisuca Pariona, hija de Eulogio Chumpisuca Pérez; si bien afirma al absolver la demanda, que ha transferido previo acuerdo y con autorización de la Junta Directiva de la Asociación y mediante un poder con todas las facultades y con absoluta representación, sin embargo respecto de los Lotes de terreno signados con los números siete y ocho de la Manzana "C", este es parte del lote de terreno de propiedad de la Asociación de Vivienda Víctor Acosta Ríos II



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2015  
APURÍMAC  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Etapa, el mismo que fue transferido por Lourdes Maldonado Muñoz y Celedonio Chicche Contreras en su condición de Secretaria y Tesorero de la referida Asociación a favor del demandado Eulogio Chumpisuca Pérez y Esposa Raquel Vit Pariona Amaro cuyo documento consiste en una Escritura Pública de independización del lote de terreno urbano de fecha trece de febrero de mil novecientos noventa y seis y conforme a su contenido no tenían facultades de disposición, conforme lo establece el artículo 167 inciso 1 del Código Civil que establece que los representantes legales requieren autorización expresa para disponer o gravar los bienes del representado; en consecuencia, al disponerse la transferencia sin las facultades que establece la ley anotada, se ha simulado la transferencia; por tanto, su anotación registral resulta nula *ipso iure*, por haberse simulado la venta, por ello es viable la cancelación de tales inscripciones en el Registro de Propiedad Inmueble; b) Para corroborar lo expuesto precedentemente en cuanto se refiere a la transferencia de los Lotes de terreno números ocho y nueve de la manzana "D" de la Asociación de Vivienda Víctor Acosta Ríos II Etapa, de un área de doscientos punto veinte metros cuadrados (200.20m<sup>2</sup>), inmueble que fue adquirido por Erasmo Chumpisuca Damián a título de compraventa de su propietaria la Asociación de Vivienda Víctor Acosta Rio II Etapa, representada por el hoy demandado Eulogio Chumpisuca Pérez, el mismo que se acredita con la Partida número 11014497 en el rubro C-0001, que la menor Roxana Chumpisuca Pariona se anota, que conforme a las Escrituras Públicas de fechas veinte de junio de dos mil cinco y veintidós de marzo de dos mil seis ha pasado a ser la propietaria por disposición y voluntad de Erasmo Chumpisuca Damián de lo cual se puede colegir que el demandado sin tener autorización de disposición enajenó a su padre Erasmo Chumpisuca Damián y éste a su vez a favor de su nieta Roxana Chumpisuca Pariona, por tanto el poder que aduce el emplazado y registrado en la Partida número 05004729 no puede convalidarse como documento para enajenar el bien inmueble pues ello es para el saneamiento de inmuebles y no para disposición de la misma, por cuya razón la transferencia del inmueble se ha simulado tanto más que se ha enajenado a su propia familia directa sin la facultad establecida en la normatividad sustantiva. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2015  
APURÍMAC  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

QUINTO: Que, la causal por infracción normativa procesal y la infracción normativa del artículo 219 inciso 5 del Código Civil por estar relacionadas entre sí, serán examinadas en un solo momento. Sobre el particular, el recurrente Eulogio Chumpisuca Pérez afirma, respecto a los Lotes de terreno números siete y ocho de la Manzana "C" que teniendo éste la calidad de asociado, le correspondía la adjudicación de los lotes de terreno transferido a su favor; no obstante, dicha argumentación no se condice con lo establecido en sede de instancia al haberse determinado que respecto de los referidos lotes de terreno, quienes procedieron a efectuar dicha transferencia (Lourdes Maldonado Muñoz y Celedonio Chicche Contreras en su condición de Secretaria y Tesorero de la Asociación) no tenían facultades de disposición respecto de tales terrenos al no contar con la debida autorización elevada a escritura pública; por consiguiente, según quedó establecido en autos, la transferencia de los citados lotes de terreno se hizo efectivo a través de una venta simulada dado que se trataba de un acto jurídico con un defecto estructural al momento de su celebración pues tenía el claro propósito de engañar y perjudicar a la Asociación de Vivienda Víctor Acosta Ríos II Etapa, por cuya razón dicho acto jurídico adolecía de causal de nulidad absoluta a que se contrae el artículo 219 del Código Civil. En ese mismo sentido, en cuanto a los Lotes de terreno números ocho y nueve de la Manzana "D" se verifica que el recurrente igualmente sin tener autorización alguna para efectuar dicha venta y en perjuicio de la citada Asociación, procedió indebidamente a transferir dichos terrenos a su señor padre con la agravante incluso que el comprador era de su propio entorno familiar. -----

SEXTO: Que, en el contexto descrito, revisados los fundamentos de la sentencia de vista, no se advierte que tal resolución adolezca de algún vicio por incongruencia procesal al extremo que deba declararse su nulidad; por el contrario, de lo expuesto en la parte considerativa de la sentencia de vista se tiene que dicha resolución se ha expedido sin vulnerar el deber de motivación adecuada y razonada de las resoluciones judiciales, por cuya razón la causal por infracción normativa procesal y material denunciadas en este extremo debe desestimarse por improbada. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2015  
APURÍMAC  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

**SÉTIMO:** Que, examinando la denuncia por la causal de infracción normativa del artículo 161 del Código Civil en cuanto a que los hechos demandados debieron subsumirse dentro de los alcances de dicho numeral por haberse transferido los inmuebles *sub litis* excediendo las facultades inscritas en Registros Públicos, se advierte que el recurrente pretende desviar el curso fáctico y jurídico de la presente demanda de nulidad de acto jurídico por las causales de simulación absoluta y por ser un acto contrario al orden público y las buenas costumbres a que se contrae los incisos 5 y 8 del artículo 219 del Código Civil, habiendo así quedado delimitada la controversia y emitido el respectivo pronunciamiento de fondo en sede instancia. En ese sentido, la Sala de Casación no puede actuar como tercera instancia para reexaminar las pruebas valoradas por el Juez y el Colegiado Superior, esto en atención al carácter nomofiláctico del recurso de casación; por lo que dicha denuncia debe igualmente desestimarse por infundada. -----

Por estas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas mil doscientos por Eulogio Chumpisuca Pérez; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas mil ciento sesenta, de fecha cuatro de noviembre de dos mil catorce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación de Vivienda Víctor Acosta Ríos II Etapa con Eulogio Chumpisuca Pérez y otros; sobre Nulidad de Acto jurídico; y *los devolvieron*. Integran esta Sala los Jueces Supremos Señores Del Carpio Rodríguez, Cunya Celi y Calderón Puertas por licencia de los Jueces Supremos Señores Mendoza Ramírez, Cabello Matamala y Miranda Molina. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-  
S.S.

HUAMANÍ LLAMAS

VALCÁRCEL SALDAÑA

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

Cfrr/jgi/kpf.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

13 JUN 2016

Dr. ALVARO CACERES PRADO

Secretario(e)

Sala Civil Transitoria

CORTE SUPREMA