



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**SUMILLA.-** *No ha operado la causal denunciada puesto que no se ha logrado acreditar los presupuestos de la simulación absoluta, esto es, falsa apariencia, concertación de los demandados y propósito de engaño, que la demandante pretende acreditar los mismos, fundamentando la convergencia de indicios concurrentes, tales como: a) La amistad alegada entre la vendedora codemandada y la compradora y el hecho de haber trabajado juntas; y b) Que el precio no corresponde con el valor real del inmueble; circunstancias que no pueden llevar a concluir que la compradora tenía conocimiento de la situación de la vendedora o que estaba en la posibilidad de conocerlas.*

Lima, trece de marzo  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número dos mil setecientos veintinueve – dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia. -----

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

Se trata del recurso de casación interpuesto por Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima a fojas mil trescientos treinta y nueve, contra la sentencia de vista de fojas mil trescientos veintiocho, de fecha diecisiete de abril de dos mil diecisiete, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó la sentencia apelada de fojas mil doscientos trece, de fecha cinco de mayo de dos mil dieciséis, que declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico. -----

**2. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Que, esta Sala Suprema por resolución de fecha nueve de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas noventa y cuatro del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación por causal de: **a) La infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y los artículos 85, 89, 122 inciso 3 y 4, 190, 196 y 197 del Código**



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**Procesal Civil; y, b) La infracción normativa de carácter material de los artículos 190, 219 inciso 5, 1122, 2014 del Código Civil. -----**

**3. ANTECEDENTES: -----**

**3.1. DEMANDA: -----**

Conforme a la demanda de fojas cuarenta y nueve, Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima, a través de su representante John Ángel Patricio Máximo Morgan Stein, interpone demanda en contra de las siguientes personas: Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales, Álvaro Enrique Corrales Valencia y Nancy Elizabeth Mardini Elliot de Noboa, la demanda tiene por objeto que como **pretensión principal** se declare la nulidad del acto jurídico por la causal de simulación absoluta, del contrato de compraventa celebrado por Álvaro Enrique Corrales Valencia y Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales a favor de Nancy Elizabeth Mardini Elliot de Noboa del inmueble denominado Sección número 501, del edificio ubicado con frente a la Calle número 10, lote número 3, manzana "I" de la urbanización Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Electrónica número 11015195 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa. Como pretensión acumulada objetiva, originaria y accesorias solicita se declare la ineficacia total del instrumento que contiene la compraventa simulada consistente en la Escritura Pública de fecha catorce de noviembre de dos mil seis, otorgada ante Notario de Arequipa doctor Cesar Fernández Dávila Barreda, así solicita se ordene la cancelación total del Asiento Registral C00002 de la Partida Electrónica número 11015195 del registro de predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, que contiene la inscripción de la compraventa simulada cuya nulidad se pretende; debiendo cursarse el oficio respectivo a la Oficina Registral de Arequipa. Como pretensión subordinada a la pretensión principal de nulidad acto de jurídico en vía de acumulación objetiva, originaria y subordinada en ejercicio de la acción revocatoria o paulina solicita: se declare la ineficacia relativa y consiguiente inoponibilidad



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

**CASACIÓN 2729-2017**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

únicamente respecto de la demandante, del contrato de compraventa por el cual Álvaro Enrique Corrales Valencia y Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales transfieren a favor de Nancy Elizabeth Mardini Elliot de Noboa el inmueble denominado Sección número 501, del edificio ubicado con frente a la calle número 10, lote número 3, manzana "I" de la urbanización Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Electrónica N° 11015195 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa. En vía acumulación, objetiva y accesorio a la pretensión de ineficacia relativa se ordene la inscripción en el rubro de cargas y gravámenes de la Partida Electrónica número 11015195 de la sentencia que declare la ineficacia relativa y consiguiente inoponibilidad del contrato de compraventa antes indicado; como pretensión condicionada a la pretensión principal de nulidad de acto jurídico o a la pretensión subordinada de ineficacia relativa, en vía de acumulación objetiva, originaria a la pretensión de nulidad por la causal de simulación absoluta sea amparada, o en caso contrario condicionada a que la pretensión subordinada de ineficacia relativa sea amparada, solicita se condene a Nancy Elizabeth Mardini Elliot de Noboa al pago de una indemnización a favor de Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima, por la suma de veintisiete mil cuatrocientos cincuenta dólares americanos (US\$27,450.000) por concepto de lucro cesante. **FUNDAMENTOS DE HECHO:** refiere lo siguiente: **A)** En setiembre de dos mil seis, John Ángelo Patricio Máximo Morgan Stein, Gerente de la Agencia Mercaderes de Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, detectó que la codemandada Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales, representante de la oficina Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima (Scotia Bolsa) había ordenado por concepto de regulación de intereses por inversiones un abono de ciento ochenta y cinco dólares americanos (US\$185.00) en la cuenta bancaria de un cliente de Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, con cargo a la cuenta de ahorros de otro cliente del mismo banco; **B)** Este hecho fue puesto de conocimiento de la jefe de control interno de Scotia Perú Bolsa Sociedad



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Anónima, Sonia Obregón, procediéndose a analizar los últimos movimientos de la cuenta de ahorros afectada con el mencionado cargo de ciento ochenta y cinco dólares americanos (US\$185.00), detectándose otros once (11) cargos no autorizados por el titular de la cuenta, por un total de treinta y cinco mil ocho dólares americanos (US\$35,008.00), cuyo importe fue transferido a la cuenta de ahorros en moneda extranjera que la codemandada Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales mantiene conjuntamente con la señora Rosario Núñez del Prado Espinoza en el Banco Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta; **C)** Dispuestas las investigaciones en las cuentas personales y mancomunadas abiertas en Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta a nombre de Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales, las que suman once (11), se identificó que registraban depósitos inusuales durante el periodo comprendido entre enero de mil novecientos noventa y nueve y octubre de dos mil seis, por un monto de sesenta y dos mil trescientos veintidós dólares americanos con setenta centavos (US\$62,322.70) y noventa y nueve mil veinte soles con ochenta y tres céntimos (S/.99,020.83), provenientes de transferencias de cuentas de ahorros de clientes de Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta y pagos que supuestamente se habrían realizado a clientes de Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima por conceptos de intereses, dividendos y reducción de inversiones, afectando la cuenta corriente que Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima, mantiene en el Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, durante el periodo indicado la demandada se apoderó de al menos de sesenta y dos mil trescientos veintidós dólares americanos con setenta centavos (US\$62,322.70) y noventa y nueve mil veinte soles con ochenta y tres céntimos (S/99,020.83) vía sustracción telemática de fondos. Para ello falsificó los formatos de cartas de instrucción de los clientes tanto en su contenido como en su firma atribuida al cliente de la cuenta afectada que supuestamente sustentaban las trasferencias antes señaladas. Que en efecto, una vez falsificadas las cartas colocándoles su visto bueno, las entregaba al jefe de operaciones de la agencia mercaderes de Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, quien luego de visarlas en el



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

entendido de que eran auténticas instrucciones de los clientes, luego dichas ordenes eran procesadas por los cajeros, abonando los fondos en las cuentas personales de Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales, utilizando esta modalidad para transferir a sus cuentas personales la suma de ochenta y cinco mil novecientos cuarenta soles con ochenta y tres céntimos (S/85,940.83). Cuando el sistema automatizado informaba el nombre de los clientes e importes a pagarse por conceptos de intereses, dividendos o reducción de inversiones, en lugar de comunicarle ello a sus clientes, la demandada desviaba dichos fondos a sus cuentas personales, adulterando las cartas emitidas por funcionarios de la Oficina Principal de Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima en Lima, modificando las instrucciones y falsificando cartas de instrucción del cliente, en las que supuestamente el cliente ordenaba se efectúe el pago por concepto de intereses, dividendos o reducción de inversiones. Como consecuencia, de la investigación realizada, Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales fue suspendida en sus funciones y posteriormente despedida por falta grave, y luego del análisis correspondientes Scotia Sociedad Agente de Bolsa, tuvo que suscribir transacciones definitivas con los clientes afectados, pagando un total de un millón ochocientos un mil ochocientos ochenta y un dólares americanos con nueve centavos (US\$1'801,881.09). Que, además de realizar movimientos indebidos en las cuentas bancarias, también realizó inversiones no autorizadas a nombre de los clientes de Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima, que le estaban asignados, afectando la posición de las cuentas de inversión, para obtener el dinero necesario y realizar las inversiones, la demandada ofreció a sus clientes un producto denominado renta fija, el cual no era ofrecido por Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima, por no contar con autorización de la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores (CONASEV) para ofrecer este supuesto producto. Es así como procedía a invertir el dinero recibido de los clientes en valores mobiliarios distintos de los ofrecidos a los clientes. En muchos casos, las inversiones realizadas por la codemandada, generaban rentabilidades menores a las ofrecidas a los clientes



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

**CASACIÓN 2729-2017**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

y, en algunas oportunidades incluso generaban pérdidas de capital, los cuales eran cubiertos con fondos de otros clientes. Se desprende claramente que la demandada mantiene deudas pendientes de pago frente a Scotia Sociedad Agente de Bolsa Anónima, consecuencia del daño emergente ocasionado por su actuar delictivo que asciende a las sumas indicadas. Que, la demandada fue denunciada penalmente ante la División de Estafa, dando lugar al proceso Penal Expediente número 2007-02253 tramitado ante el Sexto Juzgado Penal de Arequipa, quien le abrió instrucción en la vía sumaria por los delitos de hurto agravado y falsificación de documentos en agravio de Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima y Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, dictando mandato de detención contra la procesada, la que fue cambiada posteriormente por arresto domiciliario. Posteriormente y teniendo pleno conocimiento de las investigaciones iniciadas por el área de control interno, así como la auditoria iniciada por Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta la demandada y su esposo Álvaro Enrique Corrales Valencia, mediante Escritura Pública de catorce de noviembre de dos mil seis, simularon la transferencia del inmueble de su propiedad denominada Sección número 501, calle número 10, lote número 3, manzana "I" de la urbanización Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa a favor de Nancy Elizabeth Mardini Elliot de Noboa por el precio de cuarenta mil dólares americanos (US\$40,000.00), con la única finalidad de sustraer dicho inmueble de las cuatro posibles acciones legales que previsiblemente Scotia Sociedad Agente de Bolsa Anónima iniciaría para la restitución de los montos sustraídos y/o el cobro de la indemnización por daños generados por el actuar delictivo de la demandada; además de generar artificialmente la inscripción de una hipoteca legal a favor de los vendedores por la suma de treinta y siete mil dólares americanos (US\$37,000.00); **D)** La compraventa e hipoteca legal antes referida son producto de un acuerdo simulatorio entre los codemandados, pues existen indicios concurrentes tales como el hecho de que la compraventa se celebrara al poco tiempo de iniciadas las investigaciones por parte del área de control interno de Scotia Sociedad



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

**CASACIÓN 2729-2017**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Agente de Bolsa Sociedad Anónima y el área de auditoría de Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, las mismas que eran de conocimiento pleno de la demandada y de su esposo. De igual forma, la compradora tomó conocimiento o al menos estuvo en la posibilidad de conocer que la situación laboral de la demandada en Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima, no era del todo estable; **E)** De otro lado, la relación familiar existente entre la compradora y la familia de los vendedores constituye otro indicio, así como la relación que se forjó años atrás como consecuencia de haber trabajado juntas en una empresa dedicada a la intermediación bursátil. Asimismo, existe indicio en el precio de venta del inmueble, pues a la fecha de la venta, octubre de dos mil dos, el valor comercial era de cincuenta y cuatro mil novecientos dólares americanos con cuatro centavos (US\$54.900.04); sin embargo, la venta fue hecha por cuarenta mil dólares americanos (US\$40,000.00) es decir, aproximadamente quince mil dólares americanos (US\$15,000.00) de diferencia; **F)** Afirman que se advierte premeditación en la actuación de los demandados en cuanto pactaron pagar el precio de la venta en armadas, siendo que una de ellas sería pagada directamente por la compradora Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, con la finalidad de obtener el levantamiento de la hipoteca constituida a favor de este último y sobre todo para aparentar frente al Banco una transferencia de la propiedad con carácter inobjetable, cuando en realidad todo hace suponer que el dinero pagado al Banco fue proporcionado por los propios vendedores, por lo que Nancy Elizabeth Mardini Elliot de Noboa deberá acreditar el origen primigenio del dinero entregado a los vendedores y al supuestamente como parte del precio de venta. De igual forma, resulta evidente la premeditación de dejar pendiente de pago una parte del precio, generando con ello la inscripción de una hipoteca legal a favor de los vendedores y dejando abierta la posibilidad de resolver el contrato de compraventa ante el incumplimiento por parte de la compradora, con la consiguiente reversión del inmueble al patrimonio de los vendedores; **G)** En cuanto a la pretensión de ineficacia relativa, esta no tiene sino por objeto evitar que las demandadas no puedan responder económicamente frente a la



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

demandante por actos delictuales ocurridos como consecuencia directa del accionar de Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales. Al respecto explican que la existencia al perjuicio del acreedor asciende a sesenta y dos mil trescientos veintidós dólares americanos con setenta centavos (US\$62,322.70) y noventa y nueve mil veinte soles con ochenta y tres céntimos (S/99,020.83) que fueron sustraídos en el periodo comprendido entre enero de mil novecientos noventa y nueve y octubre de dos mil seis, así como la suma de un millón ochocientos un mil ochocientos ochenta y un dólares americanos con nueve centavos (US\$1'801 881.09) por pagos que Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima vía transacciones definitivas tuvo que efectuar a los clientes afectados por las diferencias en sus inversiones, produciendo un serio perjuicio (*eventus damni*) respecto a las posibilidades de cobro de Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima. Considerando que las obligaciones adeudadas se originaron con anterioridad a la transferencia del inmueble, se puede afirmar que la codemandada Nancy Elizabeth Mardini Elliot de Noboa estuvo, a la fecha de la transferencia a su favor en situación razonable de conocer o al menos de no ignorar el perjuicio eventual a los derechos de crédito de Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima o de cualquier otro acreedor, dada su condición de cliente de Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima, sectorizada precisamente por Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales, resultando extraño de que su sectorista que dejó de atender a los clientes le ofrezca en venta un inmueble de su propiedad concluyendo que la conducta de la compradora Nancy Elizabeth Mardini Elliot de Noboa fue con la intención de perjudicar los intereses de Scotia Sociedad Agente de Bolsa Anónima; y, **H)** En cuanto a la indemnización de lucro cesante anotan que la demandada Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales, transfirió la propiedad de la sección número 501, evidentemente de mala fe, para tornar infructuosas las acciones que previsiblemente iniciaría Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima. La venta efectuada por Nancy Elizabeth Mardini Elliot de Noboa a favor de la Empresa Construcciones e Inmobiliaria Arequipa Sociedad Anónima Cerrada del mismo inmueble que





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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

habría adquirido tan solo meses atrás, se hizo bajo el pleno conocimiento de que la vendedora tenía un proceso penal y que por tanto la venta tuvo por finalidad sustraer el mencionado inmueble de las acciones judiciales que por ley corresponde a Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima, por lo que en este sentido el lucro cesante cuya indemnización se pretende está constituido por el monto que Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima podría haber obtenido del remate judicial de los derechos expectaticios de Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales. En resumen, consideran que los actos constitutivos de la responsabilidad concurren en el caso de autos tales como la existencia del daño, la conducta dañosa, la relación de causalidad y el factor de atribución de responsabilidad. -----

**3.2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: -----**

Culminado el trámite correspondiente, **el A quo** falló declarando: **infundada** la tacha formulada por la demandada a fojas ciento uno; **infundada** la demanda interpuesta por Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima, en contra de Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales, Álvaro Enrique Corrales Valencia y Nancy Elizabeth Mardini Elliot de Noboa sobre Nulidad de Acto Jurídico e Ineficacia Total de la Escritura Pública de fecha catorce de noviembre de dos mil seis; **improcedente** la pretensión acumulada de naturaleza accesoria a la pretensión de Nulidad sobre Cancelación de Asiento Registral C0002 de la Partida Registral número 11015195 del Registro de Predios; **improcedente** la pretensión acumulada de naturaleza subordinada a la pretensión principal de nulidad de acto jurídico sobre ineficacia relativa y consiguiente inoponibilidad respecto de la demandante del contrato de compraventa celebrado por los demandados; **improcedente** la pretensión acumulada a esta última pretensión subordinada de inscripción de la demanda que declara fundada la pretensión acumulada subordinada; y finalmente **improcedente** la pretensión de pago de lucro cesante como pretensión objetiva originaria y accesoria y condicionada a la pretensión principal de nulidad por simulación y/o condicionada a la pretensión subordinada de



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

ineficacia, con costas y costos, bajo los siguientes argumentos: la prueba indiciaria referida a que los demandados dispusieron de su única propiedad destinada a casa habitación sin motivo aparente, salvo la decisión de perjudicar a terceros de acuerdo a la experiencia. Este Despacho considera que no se trata de una prueba indiciaria por no constituir un hecho acreditado mediante prueba actuada en el proceso y que permita la inferencia que determine establecer la existencia de un acto simulatorio, máxime que el bien inmueble materia de transferencia es de propiedad de la sociedad conyugal, esto es un patrimonio autónomo donde la propiedad recae en la totalidad de los conformantes y no responde por los actos particulares de responsabilidad civil de uno de ellos. Finalmente, Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta pese al interés directo que tenía respecto a las operaciones irregulares realizadas por Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima, dada la vinculación económica que los une conforme aparece del proceso facilitó la venta del bien de propiedad de los demandados esposos Corrales - Espinoza en favor de la codemandada Nancy Elizabeth Mardini de Noboa al haber levantado la hipoteca que tenían constituida en su favor los citados esposos. Que, en cuanto a la pretensión acumulada, objetiva originaria y de naturaleza subordinada se demanda la ineficacia relativa y consiguiente inoponibilidad respecto a la demandante del acto de compraventa celebrado por los esposos Corrales - Espinoza en favor de la compradora Nancy Elizabeth Mardini Elliot de Noboa en el caso de autos, en primer lugar, no se ha acreditado la existencia de un crédito previo al acto de disposición del bien. La Investigación interna y confidencial de fojas quince llevada a cabo por la demandante y Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, no constituye un documento que acredite la existencia de un crédito previo al acto de disposición, la demandada en su declaración no ha reconocido ninguna obligación. -----

**3.3. SENTENCIA DE VISTA: -----**

Apelada la sentencia de primera instancia, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, la **confirmó** en todos sus extremos bajo el



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

amparo de los siguientes argumentos: la amistad alegada entre la vendedora codemandada y la compradora, la relación de amistad familiar o el hecho de que han trabajado juntas, son alegaciones no probadas por la accionante. En todo caso, ello *per se*, no nos puede llevar a deducir que la compradora tenía conocimiento de la situación en que se encontraba la vendedora ni menos aún que estaba en la posibilidad de conocerlas; tanto más -como lo ha señalado el *A quo*- que la imputación fehaciente de los cargos, y la apertura de la investigación penal, son posteriores a la transferencia. La afirmación sobre el precio del bien inmueble que señalan que el mismo no correspondería a su valor real y que habría sido vendido a quince mil dólares americanos (US\$15,000.00) menos según su tasación comercial; no son indicios suficientes que hayan logrado acreditar los presupuestos que la figura de simulación exige, pues sería necesario la concurrencia de otros indicios; en todo caso, como lo ha señalado el *A quo*, a fojas mil doscientos treinta y seis: “(...) *el precio de venta del inmueble se encuentra por debajo de los precios del mercado, con una afectación de más o menos quince mil dólares, es un hecho no probado, pues el mercado inmobiliario no está sujeto a precios fijos (...)*”. Sobre los cuestionamientos de la valoración de los medios probatorios, la parte apelante ha señalado, que no se habrían valorado en conjunto y de manera razonada los medios probatorios, por lo cual se habría incurrido en errores en el contenido de la sentencia. Sin embargo, se advierte conforme a los fundamentos de apelación y al análisis de la sentencia que es materia de grado. Que, en primer lugar, no es cierto que el Juez no haya valorado el Informe de Auditoría número SI-1-015/2007, pues, en los fundamentos de la sentencia de acuerdo a una valoración razonada y coherente ha indicado que este informe al haberse realizado de manera interna por la empresa demandante, y al tener el carácter de confidencial y reservada; constituye un medio probatorio referencial, no determinante para atribuir responsabilidad civil o penal a la demandada Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales. Asimismo, las declaraciones que contienen este informe no pueden ser tomadas como prueba directa de la simulación que demanda la empresa Scotia



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima, así, la afirmación de la apelante en el sentido que Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales, con sus declaraciones en el Informe de Auditoria, asume de cierta forma responsabilidad alguna, no son correctas. Porque, de las mismas se advierte que lo único que hace en estas declaraciones es comprometerse a ayudar en las investigaciones. -----

**4. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----**

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los esposos Álvaro Enrique Corrales Valencia y Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales transfirieron simultáneamente a favor de Nancy Elizabeth Mardini Elliot de Noboa la propiedad inmueble objeto de *litis* y si el acto jurídico en mención se encuentra afectado de nulidad por la causal de simulación absoluta, y si como consecuencia de ello corresponde declarar la ineficacia total del instrumento que contiene la compraventa simulada, así como la cancelación del asiento registral. -----

**5. CONSIDERANDOS: -----**

**PRIMERO.-** En materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, -dentro del cual se encuentra la motivación de las resoluciones judiciales-, considerando que esto supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial y cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio. -----

**SEGUNDO.-** A efectos de dilucidar las infracciones denunciadas, se debe precisar que el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, establece lo siguiente: *“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las*



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan (...). -----*

**TERCERO.**- Sobre la motivación de las resoluciones judiciales, el Tribunal Constitucional en su sentencia del trece de octubre de dos mil ocho, al resolver el Expediente número 00728-2008-PHC/TC, en su Sétimo fundamento ha señalado que: *El contenido constitucionalmente garantizado del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales queda delimitado entre otros por los supuestos siguientes: a) Inexistencia de motivación o motivación aparente; b) Falta de motivación interna del razonamiento; c) Deficiencias en la motivación externa: justificación de las premisas; d) Motivación insuficiente; e) Motivación sustancialmente incongruente; y, f) Motivaciones cualificadas. -----*

**CUARTO.**- En ese sentido, habrá motivación de las resoluciones judiciales siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si esta es breve o concisa, o dicho en otras palabras, que las razones que respaldan una determinada resolución judicial puedan desprenderse de su simple lectura y no de suposiciones o interpretaciones forzadas por parte de los destinatarios de ellas, tal es así que el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, establece que: *“Las resoluciones contienen: 3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado” (sic). -----*

**QUINTO.**- En consecuencia, corresponde a esta Sala Suprema establecer a partir de la revisión de los actuados, si el Colegiado Superior ha motivado adecuadamente su decisión, aplicando las normas correspondientes al caso concreto, sin incurrir en una indebida o deficiente motivación. -----



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**SEXTO**.- Tratándose de un proceso de nulidad de acto jurídico, se debe precisar que el **acto jurídico** está determinado por la manifestación de voluntad destinada a producir un efecto jurídico, y excepcionalmente dicho acto jurídico puede adolecer de defecto que lo hace ineficaz; la doctrina recogida por nuestro ordenamiento civil las ha clasificado en: estructurales o aquellas afectadas por causa originaria o intrínseca al momento de la celebración o formación del acto, cuyos elementos constitutivos están previstos en el artículo 219 del Código Civil<sup>1</sup>; ineficacia sustentada en el principio de legalidad, por lo que opera la nulidad *ipso iure* o absoluta, no pudiendo confirmarse por acto posterior; e ineficacia funcional, por sobrevenir un defecto ajeno a la estructura y se presenta luego de celebrado el acto jurídico, que da lugar a la anulabilidad del acto, salvo que la parte afectada pueda perfeccionarlos mediante su confirmación, cuyos elementos los encontramos en el artículo 221 del Código precitado<sup>2</sup>. -----

**SÉTIMO**.- Estando a las causales denunciadas y que fueran amparadas, e ingresando en primera fase a analizar la causal procesal, argumentada en una falta de motivación por parte de la instancia de mérito al expedir la sentencia recurrida en la que tan solo menciona las normas pero no realiza un análisis de

---

<sup>1</sup> Causales de nulidad

“Artículo 219.- El acto jurídico es nulo:

- 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
- 2.- Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358.
- 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
- 4.- Cuando su fin sea ilícito. (...)”

<sup>2</sup> Causales de anulabilidad

Artículo 221.- El acto jurídico es anulable:

- 1.- Por incapacidad relativa del agente.
- 2.- Por vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación.

**PROCESOS CONSTITUCIONALES**

- 3.- Por simulación, cuando el acto real que lo contiene perjudica el derecho de tercero.
- 4.- Cuando la ley lo declara anulable.



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

las mismas así como tampoco analiza si la figura de la “buena fe” es aplicable o no, error en el que incurrió también la sentencia de primera instancia, agrega que resulta ilógico señalar que la demandada Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales, tomó conocimiento de las imputaciones cuando recibe la carta de fecha doce de enero de dos mil siete, cuando la misma fue producto de la investigación previa donde está probado que se le intervino por hechos anteriores a la venta del inmueble, existiendo el mérito del Informe de Auditoría número SI-015/2007. Agrega que la Sala de Vista no analiza que la prueba de la simulación es el valor diminuto del bien, además de no tomar en cuenta que si bien se negoció para levantar la hipoteca y que después se vendió la propiedad con conocimiento de los demandantes, cierto es que Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima y Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta son personas jurídicas distintas que funcionan y realizan actividades de manera independiente y no como la Sala entiende que se trata de una sola persona jurídica. -----

**OCTAVO.**- En este sentido, se debe indicar que a los efectos de determinar la causal de simulación absoluta tenemos que la Sala de Vista si bien menciona la norma pertinente en lo que a la simulación absoluta se refiere (artículo 190 del Código Civil), cierto es también que arribó a la conclusión de que no ha operado la causal denunciada puesto que no se ha logrado acreditar los presupuestos de la simulación absoluta, esto es, falsa apariencia, concertación de los demandados y propósito de engaño, que la demandante pretende acreditar los mismos, fundamentando la convergencia de indicios concurrentes, tales como: **a)** La amistad alegada entre la vendedora codemandada y la compradora y el hecho de haber trabajado juntas; y, **b)** Que, el precio no corresponde al valor real del inmueble; circunstancias que no pueden llevar a concluir que la compradora tenía conocimiento de la situación de la vendedora o que estaba en la posibilidad de conocerlas. En ese sentido, resulta necesario precisar -sin que se entienda como una revaloración de los medios probatorios la cual está prohibida esta Suprema Corte– que las instancias de mérito han



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

realizado una secuencia respecto del inicio de las investigaciones, esto es, que con fecha veinte de setiembre de dos mil seis, la Jefa de Control Interno de Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima informó oralmente de las irregularidades que el Gerente de la Agencia Mercaderes de la Ciudad de Arequipa había identificado respecto de Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales, iniciándose las investigaciones que fueron culminadas el dos de marzo de dos mil siete, prestando su manifestación el veinticinco de diciembre de dos mil seis, cursándose la carta de pre-despido el veintidós de diciembre de dos mil seis, y la de despido del doce de enero de dos mil siete. Sin embargo, se precisó que los hechos no pueden ser invocados como causal de simulación absoluta aun cuando se hable de la existencia de una investigación de carácter confidencial con anterioridad a la venta que se cuestiona, el cual no constituye un documento oficial que establezca aun responsabilidad penal o civil. -----

**NOVENO.**- Con respecto al valor diminuto del bien, conforme señala la Sala de Vista dicho argumento no puede estimarse, puesto que no constituyen indicios suficientes que logren acreditar los presupuestos de la simulación absoluta y que en todo caso conforme lo ha señalado el Juez de primera instancia *el mercado inmobiliario no está sujeto a precios fijos*, con lo cual dicha argumentación también deviene en desestimable. -----

**DÉCIMO.**- De otro lado, respecto a lo señalado en el sentido que Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta y Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima son personas jurídicas distintas, cierto es también que constituye un hecho innegable el interés directo que tenía la primera respecto de las operaciones irregulares realizadas por la segunda, dada su vinculación económica; sin embargo, Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta facilitó la venta que ahora se cuestiona en el presente proceso al haber levantado la hipoteca que tenían constituida a su favor para lo cual hubo una serie de negociaciones previas con la sociedad conyugal demandada como son cartas





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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

notariales, inclusive en una de ellas se hace mención a otras obligaciones impagas que deben ser pagadas para proceder al levantamiento de la hipoteca, señalándose en la misma que al haber tomado conocimiento de la venta del bien inmueble han incumplido con las obligaciones asumidas. Finalmente, una vez cumplidas dichas obligaciones impagas se levantó la hipoteca con intervención de John Ángel Patricio Máximo Morgan Stein en representación del Banco, persona que como se tiene anotado, es el funcionario que en forma verbal informó haber detectado manejos irregulares en Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima por parte de la demandada Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales; todo ello fue objeto de mención por parte del *A quo* en la sentencia de primera de instancia y que también es cuestionada en el presente recurso que nos ocupa, puesto que fue confirmada por la Sala Superior. -----

**DÉCIMO PRIMERO.**- Finalmente, respecto a los argumentos de la causal material tenemos que los mismos tienen un contenido similar al de los argumentos de la causal procesal, variando únicamente en lo referido al cuestionamiento que hace de la amistad manifiesta entre las codemandas lo que hace entrever una colusión entre ambas toda vez que efectuaron operaciones bursátiles y que Nancy Elizabeth Mardini Elliot viuda de Noboa en su condición de cliente de Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima estuvo sectorizada a la demandada Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales, en dicho sentido este Supremo Colegiado advierte que las instancias de mérito han señalado enfáticamente que esto constituye un hecho no acreditado en el proceso y no permiten hacer una inferencia lógica válida, toda vez que la simple amistad no es prueba indiciaria de la celebración de un acto jurídico simulado, siendo ello así la causal material también deviene en infundada. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Sin perjuicio de todo lo precedentemente mencionado debe destacarse que si bien se ha constatado la existencia de hechos graves



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

**CASACIÓN 2729-2017  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

pasibles de una sanción penal, es presupuesto ineludible para que un acreedor pueda incoar la acción revocatoria, la existencia de un crédito exigible, cierto y no una posibilidad futura o una expectativa. Que, en el caso de autos no se ha acreditado la existencia de un crédito previo además de cierto determinado y ejecutable al acto de disposición del bien (que no sean los tres mil soles – S/3,000.00- ordenados pagar en el proceso penal por concepto de reparación civil), no pudiendo ampararse la demanda de nulidad de acto jurídico. -----

**6. 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 Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima a fojas mil trescientos treinta y nueve; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas mil trescientos veintiocho, de fecha diecisiete de abril de dos mil diecisiete, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Scotia Sociedad Agente de Bolsa Sociedad Anónima contra Patricia Úrsula Espinoza Anguerre de Corrales y otros, sobre nulidad de acto jurídico; *y los devolvieron*. Ponente Señora Ampudia Herrera, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**