



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

SIMULACIÓN DEL ACTO JURÍDICO:

No se puede establecer la causal de simulación del acto jurídico si el adquirente realiza actos que ponen de manifiesto su condición de propietario. Siendo que el alquiler del inmueble sub litis al propio recurrente es un acto importante para concluir la existencia de un real contrato, ya que el domine ejerce con ello actos de propietario.

Lima, diecisiete de abril de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil trescientos nueve del año dos mil diecisiete y producida la votación con arreglo a Ley, procede emitir la siguiente sentencia.

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por el demandante **Rodolfo Huamancóndor Depaz**, contra la sentencia de vista de fecha diecisiete de febrero de dos mil diecisiete¹ que confirma la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número diecinueve del uno de agosto de dos mil dieciséis² que declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico. Con costas y costos.

II. ANTECEDENTES

¹ Obra a páginas 277

² Obra a páginas 221



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

1.- DE LA DEMANDA:

Mediante escrito presentado el trece de enero de dos mil quince³, el señor **Rodolfo Huamancóndor Depaz** interpone demanda de nulidad de acto jurídico del contrato de compraventa de fecha treinta de diciembre de dos mil once, celebrado entre Empresarios Bahía Plaza Center S.A. (antes Empresarios Unidos Región Chavín S.A.) y Ada Carolina Quezada Lozano elevado a escritura pública ante el Notario de Chimbote Eduardo Pastor La Rosa, el mismo que aparece inscrito en el asiento C00001 de la Partida Registral N° 11043593, por la causal de simulación absoluta y fin ilícito, alegando los siguientes hechos y fundamentos:

- El veinticinco de agosto de dos mil dos, celebró un contrato verbal de alquiler venta a futuro del Stand N° 69 (ahora Stand 71, pero antes Stand 72) cuya área es de 8.00 m², ubicado en el Jirón Ladislao Espinar Mz. F Lote. 04, por el precio de US\$ 15,000.00 dólares americanos.
- En un principio se hizo el pago mensual de S/ 250.00 soles y luego se aumentó el monto a S/ 350.00 soles por el costo de vida, siendo que hasta el mes de diciembre de dos mil catorce ha cumplido con pagar la totalidad del precio del bien en forma puntual y directa, tal como lo acredita con los recibos que adjunta.
- Sostiene que el treinta de diciembre de dos mil once la empresa denominada Empresarios Bahía Plaza Center S.A. a través de su representante legal, el señor Edilberto Rufino Robles Ramos, a fin de beneficiarse económicamente en forma ilícita simuló una compraventa de acciones y derechos del antes citado bien, con Ada Carolina Quezada Lozano,

³ Página 18



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

simulación que se infiere por el diminuto precio de venta (US\$. 3,816.00 dólares americanos) y que su persona viene ocupando dicho Stand por más de dieciséis años. Por tanto, alega que el contrato de compraventa es nulo o ineficaz al ser un acto simulado y con un fin ilícito.

2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA⁴:

Por Empresarios Bahía Plaza Center S.A.

- Conforme a la Escritura Pública del veintitrés de mayo de dos mil cinco, Empresarios Bahía Plaza Center Sociedad Anónima, adquirió de Empresarios Unidos Región Chavín Sociedad Anónima- EURCHASA el inmueble ubicado en Jirón Ladislao Espina Manzana F, Lote 4 Sector Centro Cívico Comercial Casco Urbano – Chimbote, que se independizó en 153 stand.

- Nunca realizó la promesa de venta a futura de ninguno de los stand, a los comerciantes que alquilaban los mismos, por lo que es imposible que el veinticinco de agosto de dos mil dos se haya celebrado el supuesto contrato verbal, cuando el demandado recién adquirió el derecho de propiedad en el año dos mil cinco, advirtiéndose que los pagos realizados en el año dos mil dos, fueron a favor de Empresarios Unidos Región Chavín S.A.

- Estando libre de obligación contractual alguna, se vendió el Stand No. 71 a la señora Ada Carolina Quezada Lozano, acto jurídico lícito y válido, no habiéndose simulado el contrato de compra venta a fin de perjudicar al demandante.

Mediante Resolución número siete de fecha veinte de mayo de dos mil quince se declaró rebelde a la codemandada Ada Carolina Quezada Lozano.

⁴ Páginas 75/81



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

3.- FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS⁵:

Se fijó como único punto controvertido:

- Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico contenido en el contrato de compra venta del treinta de diciembre de dos mil once, por la causal de simulación absoluta y fin ilícito. Celebrado entre Empresarios Bahía Plaza Center Sociedad Anónima representado por su Gerente Edilberto Rufino Robles Ramos y Ada Carolina Quezada Lozano.

4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA ⁶

En cuanto al hecho controvertido antes descrito, el A quo declaró infundada la demanda en base a los siguientes considerandos:

❖ La demanda se sustenta en el contrato verbal de alquiler venta a futuro, que el demandante sostiene celebró con fecha veinticinco de agosto de dos mil dos con empresarios Unidos Región Chavín Sociedad Anónima, agregando que cumplió con el pago de la suma de US\$ 15,000 dólares americanos a diciembre de dos mil catorce, por lo que se habría convertido en propietario del Stand 71.

❖ De una valoración conjunta del proceso se tiene que; **a)** Edilberto Robles Ramos, quien fue Gerente General de Empresarios Unidos Región Chavín S.A. y es Gerente General del demandado Empresarios Bahía Plaza Center S.A. no ha reconocido haber suscrito el documento de página trece y que el stand que ocupa el demandante es el numero 71 (antes 72 y antes 69); **b)** los documentos copiados de páginas nueve a diez se refieren al pago de

⁵ Página 169.

⁶ Página 221



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

mantenimiento del stand en el año dos mil cinco a razón de US\$ 50.00 dólares americanos por mes, lo que es consistente con la declaración de parte del demandado, quien afirmó que el actor solo ha realizado pagos por concepto de mantenimiento, y es además consistente con lo sostenido por el propio demandante, quien distingue el pago de mantenimiento del pago del precio, considerándose que el pago periódico y mensual así como el monto de US\$ 40.00 dólares americanos, fue por mantenimiento; **c)** El demandante sostiene que se encuentra en posesión del Stand por más de dieciséis años, hecho no controvertido en el proceso, no acreditando *per se* el derecho de propiedad alegado; **d)** La carta notarial que el propio actor aporta al proceso, y cuyo contenido no ha cuestionado lleva a determinar la existencia de un contrato de arrendamiento entre el demandante y la demandada Ada Carolina Quezada Lozano al menos durante el año dos mil catorce.

❖ En consecuencia el demandante no ha sido capaz de acreditar la celebración del contrato verbal en que sustenta el derecho de propiedad que alega, y como consecuencia de ello, tampoco acredita que la celebración del contrato a que se refiere la copia literal de página siete entre los hoy demandados se ha realizado con el fin de perjudicar el derecho del demandante y menos que haya habido simulación o abuso del derecho en la medida que el actual titular del Stand N° 71 es la demandada Ada Carolina Quezada Lozano, si realiza actos de posesión obteniendo una renta del mismo y muestra de ello es el contrato de arrendamiento celebrado precisamente con el actor.

5.- APELACIÓN: RODOLFO HUAMANCÓNDOR DE PAZ ⁷

⁷ Páginas 237.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

▪ El demandante no conforme con la decisión del A quo interpuso recurso de apelación contra la sentencia antes descrita, alegando los siguientes agravios:

5.1. El A quo no ha propuesto la solución conciliatoria, en la audiencia de conciliación, no obstante, el artículo 469 del Código Procesal Civil prescribe que esta audiencia tiene por finalidad propiciar la conciliación entre las partes, siendo así, se ha incumplido con lo estatuido en el artículo 471 del Código Procesal Civil y se ha incurrido en vicio de procedimiento, por lo que la sentencia deviene en nula por haberse contravenido el artículo 326 del Código Procesal Civil.

5.2. El contrato materia de demanda, se da cuando el acto jurídico ya se había dado o plasmado con su persona como comprador, por lo que el bien le pertenecía, por ende, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 219 inciso 4 del Código Civil el acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito.

5.3. En cuanto a la simulación absoluta que se refiere el artículo 219 inciso 5 del Código Civil, los codemandados tenían pleno conocimiento que el acto jurídico de la venta del Stand se había producido, ocultando su verdadero carácter, con el fin de perjudicarlo violando la ley.

5.4. El contrato celebrado entre mi persona y el representante de Bahía Plaza Center S.A se ha realizado con las formalidades legales y dentro del marco de la ley, por lo que el acto jurídico del contrato de compra, celebrado entre el representante de Bahía Plaza Center y Ada Carolina Quezada Lozano es nulo por haberse celebrado en forma dolosa.

5.5. La copia legalizada de los recibos de fecha treinta de junio de dos mil cinco; seis de agosto de dos mil cinco; veintinueve de octubre de dos mil cinco; y catorce de noviembre de dos mil cinco por concepto de mantenimiento del



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Stand N° 72, las copias legalizadas de letras con fecha de vencimiento veinticinco de julio de dos mil dos; veintiséis de agosto de dos mil dos; veinticinco de septiembre de dos mil dos; veinticinco de octubre de dos mil dos; veinticinco de noviembre de dos mil dos; y veintiséis de diciembre de dos mil dos; cada uno por la suma de US\$ 40.00 dólares americanos, así como la certificación de fecha veintiuno de enero de dos mil cuatro extendida por Empresarios Unidos Región Chavín S.A acreditan el derecho que invoca para interponer la presente acción.

6.- SENTENCIA DE VISTA ⁸

El Ad quem confirmó la apelada, desestimando los agravios postulados por el demandante y sustentando su decisión en la siguiente justificación.

○ En cuanto a la causa por **Fin Ilícito**. Sostuvo que las documentales adjuntadas en su escrito de demanda, entre ellos, la copia legalizada por notario de cuatro recibos sin número, el Colegiado Superior apreció que éstos contienen el pago que se realizó por el mantenimiento del Stand 72 en el año dos mil cinco, por el monto de U.S.\$ 50.00 dólares americanos⁹, asimismo, advirtió que dichas documentales no acreditan la celebración del contrato verbal de alquiler –venta por el cual el actor adquirió la propiedad, ya que conforme el propio demandante diferenció el supuesto pago por la compra del bien, con el pago por mantenimiento, y que los abonos por mantenimiento de stand constituyen el cumplimiento de una obligación por utilizar el bien pero que no genera en absoluto el derecho a la propiedad que tanto aduce.

⁸ Páginas 277.

⁹ Páginas 09 y 10.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

- En cuanto a los documentales consistentes en seis letras sin número de pagos realizados en el año dos mil dos, los cuales no tienen indicación expresa del concepto por el cual se abonan¹⁰, y lo consignado por el propio recurrente en su escrito de demanda, respecto a que cumplió con pagar la totalidad del precio del bien con el pago mensual, inicialmente de S/. 250 soles, para posteriormente aumentar el monto de acuerdo al costo de vida a S/. 350 soles, la Sala Superior llegó a la conclusión que estos abonos tampoco acreditan pagos por la propiedad del bien, puesto que el recurrente en su escrito de demanda señaló que las cuotas fueron en soles, existiendo una contradicción entre lo alegado y los montos que expresan las letras ofrecidas por este, puesto que éstas contienen cifras en dólares.

- Por todo lo abonado, el Ad quem al desarrollar la causal de fin ilícito sobre la transferencia materia de nulidad, concluyó que el actor no ha cumplido con acreditar la existencia de la celebración del contrato verbal con ningún medio probatorio aportado en la secuela del proceso y tampoco se acredita que la celebración del contrato de compraventa de fecha treinta de diciembre de dos mil once celebrado entre Empresarios Bahía Plaza Center S.A. y Ada Carolina Quezada Lozano haya conculcado el supuesto derecho de propiedad invocado del recurrente, más aún si la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe la inexactitud del registro. Asimismo, el recurrente alegó que el acto jurídico cuestionado adolece de simulación absoluta porque ambos demandados tenían pleno conocimiento que el acto jurídico de compraventa del stand comercial se había producido ocultando su verdadero carácter, con el fin de perjudicarlo, ante esto, la Sala Superior consideró en la recurrida que esta causal (**simulación absoluta**) consiste que en realidad no se celebra ningún acto jurídico dado que no existe realmente voluntad para celebrarlo, y

¹⁰ Páginas 11 a 12



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

que en este caso, dicho escenario no se presenta porque la situación existente si se modificó al cambiar de titular el bien materia de debate a favor de la codemandada Ada Carolina Quezada Lozano tal como se aprecia del asiento C00001 de la Partida Registral N° 11043593 de la Zona Registral N.º VII- Sede Huaraz, lo cual denota que esta última tuvo intención de adquirir el bien y se refuerza con la carta notarial que el propio actor aportó al proceso en cuyo contenido se advierte que dicha demandada durante el años dos mil catorce percibía una renta de parte del actor por el bien objeto de controversia.

7.- CASACIÓN: Rodolfo Huamancóndor Depaz¹¹

a) En relación a la *infracción normativa del artículo 140 del Código Civil*, el impugnante sostiene que este artículo no se encuentra referido a las causales de nulidad del acto jurídico, sino que define los requisitos para su validez, por lo que no resulta de aplicación al presente caso. Alega además que las sentencias emitidas por las instancias de mérito carecen de fundamento, porque el contrato de compraventa respecto al Stand 71, materia de controversia, fue suscrito entre los demandados el treinta de diciembre de dos mil once, es decir, cuando el actor y el codemandado Edilberto Rufino Robles Ramos, ya habían celebrado *el contrato verbal* de alquiler venta a futuro con fecha veinticinco de agosto de dos mil dos en cuanto al Stand 71 de ocho metros cuadrados, el cual surte efectos jurídicos desde su celebración pues, se determinó la ubicación como Jirón Ladislao Espinoza Mz. F lote 4 Sector Centro Cívico Comercial Casco Urbano, por el precio en quince mil dólares (US\$ 15,000.00), cuyo pago inicial fue de doscientos cincuenta soles (S/250.00), y luego se incrementó a trescientos cincuenta soles (S/350.00), siendo abonados hasta diciembre de dos mil catorce, así como el pago por

¹¹ Páginas 289



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

limpieza pública en la suma de cincuenta dólares (US\$ 50.00), por lo que este acto jurídico es válido y eficaz.

b) Con relación a la *infracción normativa de los incisos 4 y 5 del artículo 219 del Código Civil*, sostiene que el acto jurídico de fecha treinta de diciembre de dos mil once, suscrito por los demandados Edilberto Rufino Robles Ramos y Ada Carolina Quezada Lozano respecto a la compra venta de acciones y derechos del inmueble o Stand número 71 (ex 72), es nulo por contener un fin ilícito, pues al momento de su celebración no se verificó si el contrato verbal que suscribió de alquiler venta a futuro respecto al mismo bien fue resuelto, además se encontraba ocupado por el recurrente, por lo que incurrió en infracción del artículo 219 inciso 4 del Código Civil. Finalmente, señala que se incurre en infracción del inciso 5 del artículo en comento, porque en el caso de autos las partes no indicaron nada respecto a la existencia del contrato celebrado entre Rufino Robles y el actor, por lo que el contrato es nulo. Refiere que los Jueces Superiores no observaron lo prescrito en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, esto es la debida motivación – exposición de los hechos debatidos, el análisis de las pruebas y la fundamentación legal.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

SEGUNDO.- Antes de dilucidar las infracciones denunciadas en el presente recurso de casación debemos tener en cuenta que conforme lo prevé el artículo 140 del Código Civil el acto jurídico o negocio jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas requiriéndose para su validez la concurrencia de elementos, requisitos y presupuestos tales como el agente capaz, el objeto sea físicamente y jurídicamente posible, tenga un fin lícito y se observe la forma prescrita en la norma o ley bajo sanción de nulidad o dicho de otra manera el acto o negocio jurídico son supuestos de hecho conformados por una o más manifestaciones de voluntad emitidas por los sujetos con el propósito de alcanzar un resultado práctico el cual tutelado por el ordenamiento jurídico se convierte en un resultado jurídico¹², que consistirá en crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas estando conformada en general la estructura del negocio jurídico de la siguiente manera: **a)** Los que son los componentes indispensables para que los sujetos celebren el acto jurídico y que son comunes a todo acto jurídico: La manifestación de voluntad y La causa; **b)** los presupuestos que se definen como los antecedentes o términos de referencia, es decir todo aquello que es necesario para la celebración del acto y son: El objeto y El sujeto; y **c)** los requisitos que son todas aquellas condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos para que el acto jurídico se considere formado válidamente y por tanto pueda producir efectos jurídicos los cuales vienen a ser: la Capacidad, la Licitud, la Posibilidad Física y Jurídica del Objeto, la determinación de especie y cantidad y además que la voluntad haya estado sometida a un proceso normal de formación sin vicios de tal modo que la ausencia de alguno de los elementos estructurales del acto o

¹² Definición que corresponde a: TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Nulidad de Acto Jurídico. Lima: Grijley. Segunda Edición 2002. Pág 21.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

negocio jurídico acorde a lo previsto por los artículos 219 y 221 del Código Civil acarrea la invalidez del mismo por nulidad o anulabilidad.

TERCERO.- Para anular un acto jurídico, el legislador ha regulado causales de nulidad contenidas en el artículo 219° del Código Civil, y que para el presente caso, el demandante ha postulado la causal de simulación absoluta (inciso 5) y fin ilícito (inciso 4); por lo tanto la absolución de las infracciones denunciadas en el presente recurso extraordinario será desarrollado considerando las causales de nulidad con el hecho controvertido materia de debate (*Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico contenido en el contrato de compraventa de fecha treinta de diciembre de dos mil once, por la causal de simulación absoluta y fin ilícito, celebrado entre Empresarios Bahía Plaza Center S.A. representado por su Gerente Edilberto Rufino Robles Ramos y Ada Carolina Quezada Lozano*), con el fin de no vulnerar el principio de congruencia procesal y el debido proceso.

CUARTO.- En cuanto a la causal de nulidad por *fin ilícito*, se debe tener en cuenta que el Código Civil no ha señalado un significado expreso, pero la opinión del Doctor Lizardo Taboada consiste en que esta causal debe ser entendida como aquel negocio cuya causa, en su aspecto subjetivo sea ilícita por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres y además se trata de una causal de nulidad por ausencia del requisito de la licitud, aplicable al fin, que constituye uno de los elementos del acto jurídico¹³.

QUINTO.- En cuanto a la causal de nulidad por *simulación absoluta*, resulta que para el profesor Luis Diez-Picazo, la simulación puede ser tanto *absoluta*

¹³ Revista Themis Nro. 11, Pág. 75.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

que comúnmente es la forma más simple de simulación o puede ser *relativa* que lo denomina como un “disfraz”. La primera considerada como la forma más simple de la simulación, pues supone la creación aparente de un negocio jurídico y en verdad resulta que no se quiso nada o que no se quiso dar vida a tal negocio (compraventa del stand comercial en este caso), y así por ejemplo resulta que A y B comparecen ante el notario, y en escritura pública A vende a B un inmueble, confesando A haber recibido el precio pactado con anterioridad, hecho que no se produjo; y la segunda como ya se dijo es denominada como un *disfraz* donde en ella se realiza aparentemente un negocio jurídico, queriendo y llevando a cabo en realidad otro distinto, en este tipo de simulación los contratantes concluyen un negocio verdadero, que ocultan bajo una forma diversa, de tal modo que su verdadera naturaleza permanece secreta, y siguiendo el ejemplo anterior para su comprensión, la compraventa simulada (negocio que sirve de disfraz) no se quiere sino es utilizada para encubrir una donación, donde A quiere donar a B, y en lugar de realizar el negocio jurídico de donación celebran externamente una compraventa, pero sin que B pague el precio de venta¹⁴.

5.1. Para el ya citado profesor la forma de atacar un negocio jurídico simulado es mediante el ejercicio oportuno de la acción donde los tribunales emitirán una declaración de la simulación. Es decir, tal como ocurre en el presente caso donde el señor Rodolfo Huamancóndor Depaz pretende atacar el acto jurídico consistente en la compraventa celebrada el treinta de diciembre de dos mil once, celebrado entre Empresarios Bahía Plaza Center S.A. (antes Empresarios Unidos Región Chavín S.A.) representado por Edilberto Rufino Robles Ramos y Ada Carolina Quezada Lozano, por la causal de simulación.

¹⁴ Definición y ejemplo que corresponde a: DIEZ-PICAZO, Luis. Sistema de Derecho Civil Volumen I. Madrid: Tecnos. Edición 2002. Pág 519.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

5.2. Del mismo modo, este autor¹⁵ nos señala que *en todos aquellos casos en que exista una auténtica discrepancia entre el fin típico del negocio y la intención empírica de los celebrantes, así como el deseo de éstos de crear una pura apariencia, cabrá simulación.*

Expuesto el marco jurídico y doctrinal, este Supremo Tribunal analizará el fondo de la controversia, absolviendo las infracciones denunciadas en el presente recurso extraordinario de casación.

SEXTO.- Por lo resuelto en el presente caso, el recurrente denuncia infracción normativa del artículo 140° del Código Civil, alegando que el contrato de compraventa del “Stand” materia de controversia, fue suscrito por los demandados, cuando el recurrente y el codemandado Edilberto Rufino Robles Ramos Gerente de Empresarios Bahía Plaza Center S.A. (antes Empresarios Unidos Región Chavín S.A.), ya habían celebrado *el contrato verbal* de alquiler venta a futuro en cuanto al referido “Stand” con fecha veinticinco de agosto de dos mil dos.

SÉPTIMO.- Al respecto, lo antes alegado por el casante indica que el señor Edilberto Rufino Robles Ramos habría actuado de mala fe al vender con fecha treinta de diciembre de dos mil once el inmueble sub litis a la señora Ada Carolina Quezada Ramos, y por ello debe prevalecer su derecho sobre el bien por el supuesto contrato verbal de alquiler venta a futuro celebrado supuestamente el veinticinco de abril de dos mil dos.

¹⁵ *Ibidem.* Pág. 524.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

OCTAVO.- El extremo antes expuesto debe ser desestimado, esto porque en la sentencia fundada del proceso de desalojo número 322-2015, tramitado ante el Tercer Juzgado de Paz Letrado Civil y Penal de Chimbote, y seguido por Ada Carolina Quezada Lozano (demandada en este proceso) contra el recurrente Rodolfo Huamancóndor De Paz, el A quo determinó en su fundamento “Séptimo” que la fuente del desalojo recae en el contrato de arrendamiento suscrito por ambos con fecha veinticinco de julio de dos mil nueve, cuyo plazo era de un año y la merced conductiva era por la suma mensual de S/. 250 nuevos soles, más una penalidad de \$. 2.00 dólares americanos por cada día de atraso. Entonces, si el señor suscribió un contrato de arrendamiento con la demandada Ada Carolina Quezada Lozano, eso quiere decir que la reconoce como propietaria del bien sub Litis, y por ello, la tesis alegada sobre su derecho adquirido por el supuesto contrato verbal de alquiler venta a futuro del Stand Comercial N° 71 (antes N° 72) celebrado el veinticinco de agosto de dos mil dos con el demandado Edilberto Rufino Robles Ramos Gerente de Empresarios Bahía Plaza Center S.A. (antes Empresarios Unidos Región Chavín S.A.), quedaría desbaratada y con ello la primacía de su derecho alegado sobre el bien materia del proceso, frente a la compraventa celebrada por Edilberto Rufino Robles Ramos con la demandada Ada Carolina Quezada Lozano que aparece inscrita en el asiento C00001 en la Partida Registral N° 11043593 de la Zona Registral N.º VII- Sede Huaraz (Página siete), sin que medie mala fe alguna.

NOVENO.- De otro lado, el recurrente denuncia infracción normativa de los incisos 4 (fin ilícito) y 5 (cuando adolezca de simulación absoluta) del artículo 219º del Código Civil. En cuanto a la primera infracción normativa referida a la nulidad de acto jurídico por fin ilícito, si tomamos la posición adoptada por el Dr. Lizardo Taboada, la misma que ha sido expuesta en el marco normativo y doctrinal, resulta que esta causal refiere que la causa del negocio jurídico



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

materia de nulidad sea ilícita por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

DÉCIMO.- Bajo este panorama, tenemos que el acto jurídico de compraventa materia de debate, esto es, la compraventa celebrada por Ada Carolina Quezada Lozano el treinta de diciembre de dos mil once con el señor Edilberto Rufino Robles Ramos Gerente de Empresarios Bahía Plaza Center S.A. (antes Empresarios Unidos Región Chavín S.A.) en cuanto al Stand 71 (ex 72) y que es ocupado por el recurrente, no se contrapone al ordenamiento jurídico, tampoco al orden público, ni a las buenas costumbres; igualmente no se puede determinar que busque causar perjuicio al impugnante, cuanto ya se ha demostrado que el contrato de alquiler venta a futuro que alega el actor no le es oponible en cuanto a sus efectos a quien aparece como parte demandada, ya que el mismo recurrente con fecha posterior a la celebración de este contrato reconoció a la demandada Ada Carolina Quezada Lozano como propietaria; más si la adquisición de la citada demandada se hizo al amparo de la buena fe pública registral, es decir, ésta adquirió tomando como referencia el contenido de los Registros Públicos.

DÉCIMO PRIMERO.- En cuanto a la simulación absoluta, si tomamos la idea descrita en el marco doctrinal por el profesor Luis Diez- Picazo quién refiere que *en caso exista una auténtica discrepancia entre el fin típico del negocio y la intención empírica de los celebrantes, así como el deseo de éstos de crear una pura apariencia, cabrá simulación.* En el presente caso tenemos que el fin de la compraventa materia de nulidad ha sido que la demandada Ada Carolina Quezada Lozano ha adquirido un inmueble para arrendarlo y la del señor Edilberto Rufino Robles Ramos, fue actuar como Gerente de Empresarios Bahía Plaza Center S.A. (antes Empresarios Unidos Región Chavín S.A.) y enajenar el Stand 71 (ex 72) a favor de la primera, pues por la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

experiencia del tráfico comercial los gerentes pueden hacerlo (vender y comprar inmuebles) siempre y cuando tengan facultad; y por último, mal podría decirse que el acto de compraventa y que es materia de nulidad es aparente porque la realidad demuestra que el Stand 71 (ex 72) ha sido materia de arrendamiento entre la adquiriente Ada Carolina Quezada Lozano y el recurrente Rodolfo Huamancóndor Depaz tal como se desprende de la sentencia de desalojo contenida en expediente judicial Nro. 322-2015 que se tiene a la vista (proceso en el que el demandante fue vencido y se ordenó que restituya la posesión del bien sub judice), lo cual se condice con la carta notarial de fojas ciento ochenta y tres, ergo los demandados no han creado ninguna apariencia, sino un verdadero negocio jurídico; por lo tanto, el acto jurídico materia de nulidad no se encuentra incurso en ninguna de las causales descritas en esta infracción, deviniendo en infundada la misma.

DÉCIMO SEGUNDO.- En vista que se han absuelto las infracciones denunciadas por el casante, las cuales no logran cambiar el sentido de la decisión; los Jueces Supremos integrantes de la Sala Suprema Civil Permanente consideran que el presente recurso extraordinario de casación deviene en infundado.

IV. DECISIÓN

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 396° del Código Procesal Civil:

a) Declararon: INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante **Rodolfo Huamancóndor Depaz** (páginas doscientos ochenta y nueve); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diecisiete de febrero de dos mil diecisiete (páginas doscientos setenta y siete), dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2309-2017
DEL SANTA**

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

b) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Rodolfo Huamancóndor Depaz contra Empresarios Bahía Plaza Center S.A y otra, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

MHR/Jha/Lva