



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Sumilla: *El primer párrafo del artículo 224 del Código Civil prescribe: "La nulidad de una o más disposiciones de un acto jurídico no perjudica a las otras siempre que sean separables". En el presente caso, se aprecia de la fundamentación realizada por la Sala Superior la posibilidad jurídica de transferencia de la posesión respecto del predio materia de litis, siendo que la nulidad de las estipulaciones respecto de la transferencia de uso y de la propiedad del bien, no afecta la posibilidad de transferencia de la posesión.*

Lima, veinte de octubre
de dos mil veinte.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil quinientos cincuenta y uno - dos mil dieciocho, en audiencia llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Sociedad de Beneficencia China de Barranca**, obrante a folios mil cuatrocientos dieciséis, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta, de fecha doce de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil doscientos setenta y siete, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura la cual revocó la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número veintitrés, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, la cual declaró fundada en parte la demanda, en consecuencia, nulo y sin efecto legal el contrato privado de transferencia de uso y posesión de bien inmueble de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, respecto al inmueble materia de litis; y, reformándola declaró



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico, en consecuencia, declaró nulo parcialmente el contrato privado de transferencia de uso y posesión de bien inmueble, de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, con firmas legalizadas el veintidós de agosto de dos mil catorce, solamente en cuanto se refiere a la transferencia del derecho de uso y la enajenación perpetua del inmueble. Declaró que el contrato privado de transferencia de uso y posesión de bien inmueble, de fecha cinco de mayo de dos mil catorce con firmas legalizadas el veintidós de agosto de dos mil catorce, subsiste únicamente en cuanto se refiere a la transferencia de la posesión del predio materia de la litis. -----

II. ANTECEDENTES: -----

1.- Hechos.

- Suscripción del “Contrato privado de transferencia de uso y posesión de inmueble” de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, con firmas legalizadas con fecha veintidós de agosto de dos mil catorce ante Notario Público de Barranca, el cual obra a fojas cincuenta y dos y cincuenta tres. -----
- En dicho contrato, Eusebia Trujillo de Cerna otorga en uso, posesión y enajenación real a favor de Elizabeth Cerna Trujillo, el predio ubicado en Pasaje San Aurelio sin número (antes Pasaje Cementerio Chino, que nace de la Avenida Nicolás de Piérola S/N) del distrito y provincia de Barranca con un área total de 108.17 m² por el monto de S/ 10,000.00 por la transferencia de uso y posesión, los cuales fueron cancelados íntegramente y en efectivo sin más constancia que la firma de las partes puestas al pie del documento del referido contrato. -----

2.- Demanda.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Mediante escrito de fecha nueve de octubre del dos mil quince, obrante a fojas cincuenta y ocho a noventa y tres, la demandante **Sociedad de Beneficencia China de Barranca**, interpone demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico contra Eusebia Trujillo de Cerna, Rebeca Cerna Trujillo, Elizabeth Cerna Trujillo y otra, pretendiendo la nulidad del “Contrato privado de transferencia de uso y posesión de inmueble” de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, además, como pretensión accesoria, demanda la indemnización por daños y perjuicios por el monto de S/ 80,000.00, fundamentando su demanda en lo siguiente: **i)** La demandante Sociedad de Beneficencia China de Barranca, adquirió el predio materia sub litis, en virtud de un contrato de compraventa celebrado con fecha diez de setiembre de mil novecientos catorce, con la finalidad de realizar la construcción del Cementerio Chino de Barranca, volviéndose a adquirir nuevamente el predio en el año dos mil catorce. **ii)** Existió un consentimiento de la demandante hacia la persona de Eusebia Trujillo de Cerna para ocupar el predio, quien aprovechándose de la confianza conspiró junto a sus hijas, las codemandadas Elizabeth Cerna Trujillo y Rebeca Cerna Trujillo suscribiendo el contrato materia de nulidad. **ii)** El contrato cuestionado adolece de nulidad absoluta por cuanto el objeto es física y jurídicamente imposible, por pertenecer el inmueble a la Sociedad de Beneficencia China de Barranca, por lo que en el mismo la Eusebia Trujillo de Cerna se obliga a transferir la propiedad cuando no tenía la misma. **iii)** Resulta contradictorio, en el sentido que en el referido contrato se obliga a entregar la propiedad, siendo el mismo un documento de transferencia de uso y posesión, considerándose que el uso, la posesión y la propiedad son objetos jurídicos distintos, por lo que la entrega en uso resulta ser contrario a derecho, al no ser materia de ningún acto jurídico, conforme a lo establecido en los artículos 219 numeral 3, 220 y 1029 del Código Civil. **iv)** Que, el contrato es cuestión tiene un fin ilícito, puesto que las contrataciones tuvieron la finalidad de perturbar,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

obstruir, interrumpir y dilatar los actos de inscripción ante los Registros Públicos por parte de la accionante, sin tener derecho sobre el predio, demostrando una intención de apropiarse del mismo, conforme de los artículos 219 numeral 4 del Código Civil.

v) Que, el contrato materia de nulidad, adolece de simulación absoluta, por tratarse de un acto jurídico falso, inexistente, simulado, no habiéndose incluso realizado construcciones por parte de las demandadas, así como tampoco se efectuaron los pagos acordados en el acuerdo celebrado en las codemandadas, siendo incluso un documento sin fecha cierta, todo ello en virtud de los artículos 219 numeral 5 del Código Civil. -----

3.- Contestación.

La codemandada **Elizabeth Cerna Trujillo**, mediante escrito de fecha dieciocho de diciembre del dos mil quince, obrante a fojas trescientos ochenta y cuatro a cuatrocientos diez, así como **Rebeca Cerna Trujillo** mediante escrito de fecha dieciocho de diciembre de dos mil quince, obrantes a fojas seiscientos noventa y cinco a setecientos veintiuno, contestan la demanda fundamentando básicamente que: **i)** La demandante nunca fue posesionaria del bien, siendo la posesionaria de buena fe Eusebia Trujillo de Cerna desde el año mil novecientos setenta y cinco, quien construyó una estructura de adobe, siendo el anterior propietario la persona de Pedro Dávila. **ii)** En virtud al Contrato privado de transferencia de uso y posesión de inmueble” de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, adquirió la posesión del predio materia de litis, así como también el plazo posesorio de más de treinta y cinco años, donde la transferente estuvo ejerciendo su dominio sobre el mismo. **iii)** Se desprende de la cláusula segunda del contrato materia de nulidad que se da en uso, posesión y enajenación perpetua, es decir hay una transferencia del derecho en uso, del derecho de posesión y del derecho de propiedad. **iv)** Que siempre existió una



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

**CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

pared que divide el cementerio chino y el predio materia de litis, el cual no se encuentra dentro del cementerio chino. Finalmente, se señala que respecto a la codemandada **Eusebia Trujillo de Cerna**, ha sido declarada rebelde mediante resolución número seis de fecha veinticinco de enero del dos mil dieciséis. -----

4.- Puntos Controvertidos.

Que, conforme se desprende de la resolución número seis de fecha de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciséis, se fijaron los siguientes puntos controvertidos: -----

i.- Determinar si concurren las causales de nulidad alegada por el actor que amerite declarar nulo el acto jurídico y del documento que lo contienen sobre el contrato privado de transferencia de uso y posesión de bien inmueble, de fecha cinco de mayo del dos mil catorce, celebrado por Eusebia Trujillo de Cerna con las codemandadas respecto del predio materia de litis. -----

ii) Determinar si corresponde: **a)** La Nulidad, invalidez e ineficacia del documento que contienen el contrato privado de transferencia de posesión del bien inmueble. **b)** El pago de la suma de S/ 80,000.00 por concepto de indemnización por daños y perjuicios, más los intereses moratorios y compensatorios. **c)** El pago de la condena de costas y costos, más intereses moratorios y compensatorios, a favor de la parte vencedora. -----

5.- Sentencia de Primera Instancia.

El juzgado de primera instancia, mediante resolución veintitrés de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete resolvió declarar **fundada en parte la demanda**, interpuesta por la Sociedad de Beneficencia China de Barranca, sobre nulidad de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

acto jurídico por la causal de objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito, y por simulación absoluta; en consecuencia declara nulo “Contrato privado de transferencia de uso y posesión de inmueble” de fecha cinco de mayo de dos mil catorce; e improcedente respecto al extremo referido a la indemnización. Fundamenta su fallo indicando lo siguiente: **i)** Las codemandadas no han ofrecido medio probatorio alguno que acrediten que Eusebia Trujillo de Cerna haya mantenido posesión inmediata o mediata del predio materia de litis desde el año mil novecientos setenta y cinco hasta enero de dos mil catorce, no exhibiéndose constancia y/o certificado de posesión de fecha anterior al años dos mil catorce, por lo que se encuentra demostrada la imposibilidad física del objeto del contrato de transferencia de uso y de posesión del bien inmueble materia de litis. **ii)** Respecto a la imposibilidad jurídica, señala que al no ser Eusebia Trujillo de Cerna la titular del predio materia de litis, no podía haber transferido la propiedad, más aún si no se encontraba acreditaba la posesión del referido bien, el objeto del contrato resulta ser un imposible físico y jurídico. **iii)** Respecto del fin ilícito, se señala que si bien la parte demandante aduce una intención de perturbar, obstruir, interrumpir y dilatar los actos de inscripción en los registros públicos por parte de las codemandadas, esta afirmación no ha sido desvirtuada en el contradictorio realizado por la parte demandada, siendo que al no demostrarse la posesión y la propiedad del predio materia de litis por parte de Eusebia Trujillo de Cerna, transfirió un bien ajeno lo cual resulta contrario a las leyes que interesan al orden público, además que la transferencia de un bien ajeno convierte al objeto de la compraventa en jurídicamente imposible, porque no se puede vender el bien del cual no es dueño, siendo nulo dicho acto jurídico. **iv)** En cuanto a la simulación absoluta, se indica que no se encuentra acreditada la entrega del pago por parte de la codemandada Elizabeth Cerna Trujillo, respecto a la suma de S/ 10,000.00 a su madre Eusebia



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Trujillo de Cerna por concepto de la transferencia del bien, observándose además que con fecha anterior al contrato materia de nulidad, las codemandadas estuvieron realizando diligencias para la obtención de los servicios básicos respecto del predio materia de litis, lo que conlleva a señalar que no se pudo estar ejerciendo la posesión del mismo, llegándose a la conclusión que el acto es simulado. **v)** Respecto a la pretensión de indemnización de S/ 80,000.00, más intereses moratorios y compensatorios, que pretende la parte demandante, se señala que este extremo resulta improcedente en el sentido que en la fundamentación de la demanda no se advierte aspectos que sustenten dicha indemnización. -----

6.- Sentencia de Vista.

Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante la resolución número cuarenta de fecha doce de abril de dos mil dieciocho, procedió a **revocar** la sentencia de primera instancia, declarando **nulo parcialmente** el contrato materia de nulidad, indicando que el referido contrato subsiste únicamente en cuanto se refiere a la transferencia de la posesión del predio materia de la litis. La Sala Superior fundamenta su fallo señalando lo siguiente: **i)** En cuanto a la imposibilidad jurídica y física del acto jurídico, conforme a lo estipulado en el artículo 1029 del Código Civil, los derechos de uso y habitación no pueden ser materia de ningún acto jurídico, salvo la consolidación, por lo que el referido contrato se encuentra incurso en la causal de nulidad por la imposibilidad jurídica del objeto, en tanto se transfiere el derecho de uso, el cual se encuentra prohibido expresamente por la norma antes citada. **ii)** Respecto de la imposibilidad jurídica, se señala que en la enajenación del predio materia de litis, implica la transferencia de un derecho de propiedad, el cual la transferente Eusebia Trujillo de Cerna no tiene, toda vez que no es la propietaria del bien materia de litis, por lo que en ese sentido no podía transferir el predio materia



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

de litis, incurriéndose en una imposibilidad jurídica en dicho contrato. **iii)** Respecto al derecho de posesión, se indica que la posesión si se encontraría acreditada toda vez que existe un proceso de desalojo iniciado por la demandante contra las codemandadas¹, no existiendo imposibilidad física, ni tampoco imposibilidad jurídica, pues el derecho posesorio sí puede ser transmitido conforme a lo estipulado en el artículo 898 del Código Civil. **iv)** En cuanto a la causal de fin ilícito, conforme al artículo 1029 del Código Civil señalado anteriormente, el contrato en cuestión se haya incurrido en dicha causal, siendo que los derechos de uso y habitación no pueden ser materia de ningún acto jurídico, salvo la consolidación, siendo que no podía enajenar el mismo al no tener la transferente el derecho de propiedad. Sin embargo, respecto a la transferencia de la posesión del bien no existe fin ilícito, pues cuando aún existe el derecho de propiedad de un tercero, distinto al transferente, nuestro ordenamiento permite que un poseedor adquiera un bien por usucapión, por lo que un poseedor aunque sea de mala fe puede válidamente transferir la posesión, y el nuevo poseedor podrá eventualmente usucapir el bien adicionando a su plazo posesorio el de su transferente. **v)** Respecto de la simulación absoluta, la Sala Superior señala que al existir una voluntad entre las partes, sobre todo en la transferencia de la posesión, advirtiéndose además un pago en efectivo a la firma del contrato cuestionado, no se encuentra incurso en dicha causal, considerándose además que conforme a los actuados no se ha cuestionado la solvencia de las adquirentes. **vi)** Finalmente, indica la Sala Superior que conforme al artículo 224 del Código Civil, si bien se trata de una transferencia del derecho de uso, transferencia de posesión y enajenación perpetua del predio ya señalado anteriormente, y en la

¹ Proceso de Desalojo que invoca la ahora demandante Beneficencia China de Barranca contra las demandadas Elizabeth Cerna Trujillo y otra sobre Desalojo, Expediente N° 00052-105-0-1301-JR-CI-02 seguido ante el segundo Juzgado Civil de Barranca, cuyas copias obran a folios trescientos treinta y ocho a trescientos cuarenta y cuatro, que según el Sistema Integrado Judicial SIJ, se verifica que se encuentra con Recurso de Casación ante la Corte Suprema al haberse confirmado la sentencia que declaró infundada la demanda.



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

**CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

medida que se ha establecido que hay causales de nulidad respecto de la transferencia del derecho de uso y la enajenación perpetua (transferencia de propiedad), debe declararse la nulidad del acto en cuanto se refiere a dichos derechos, sin embargo debe subsistir el acto en cuanto se refiere a la transferencia de posesión, más aún si del contexto del contrato se advierte que esa era en esencia la intención de las partes, pues en la cláusula primera, la transferente declara expresamente que es poseedora del predio y en ningún momento señala que es propietaria, por lo que debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo 168 del Código Civil que establece lo siguiente: “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.” -----

III. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO: -----

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veintitrés de octubre de dos mil dieciocho, obrante a fojas sesenta y nueve del cuadernillo de casación, ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa procesal del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil;** refiere que la resolución materia de cuestionamiento no se ajusta al principio procesal señalado, es decir, ciertamente no se está aplicando la tutela jurisdiccional efectiva por emitir una sentencia contraria a la realidad de los hechos, puesto que el debido proceso significa que el juzgador al resolver la controversia que suscite, lo haga con arreglo al derecho y el marco del procedimiento preestablecido, así tenemos que la sentencia materia de impugnación no ha tornado en cuenta los incisos 3, 4 y 5 del artículo 219 del Código Civil y el artículo 911 de mismo Código y tampoco el cuarto y quinto fundamento de la Casación número 4914-2016, además



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

del numeral 5.3 del Acuerdo Plenario y Doctrina Jurisprudencial Cuarto Plenario Casatorios número 2195-2011-Ucayali. **b) Infracción normativa procesal del artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil**; sostiene que no se ha resuelto el conflicto de intereses con relevancia jurídica y no se hicieron efectivos los derechos sustanciales evitando lograr alcanzar la paz social en justicia. La sentencia no contiene razones debidamente motivadas en la medida que la sentencia materia de impugnación no toma en cuenta los incisos 3, 4 y 5 del artículo 219 del Código Civil y el artículo 911 de mismo Código y tampoco el Cuarto y quinto fundamento de la Casación número 4914-2016 además del numeral 5.3 del Acuerdo Plenario y Doctrina Jurisprudencial Cuarto Plenario Casatorio Casación número 2195-2011-Ucayali. **c) Infracción normativa material del inciso 3 del artículo 219 del Código Civil**; si bien el hecho de interponer una demanda de desalojo por ocupación precaria, no indica ni da certeza absoluta que los demandados sean poseedores absolutos del bien inmueble, es más bien todo lo contrario, demuestra el derecho de piedad e inherentemente el derecho de posesión como atributo de la propiedad y el *ius revindicandi* del propietario, interpretando el Ad Quem de manera errónea la norma jurídica expuesta y ello no ha sido tomado en cuenta por el Juzgador. **d) Infracción normativa material del inciso 4 del artículo 219 del Código Civil**; en el caso concreto la suscripción del contrato tiene claramente fin ilícito en la medida que pretende transferir un derecho que no posee, además resulta increíble creer que una persona ejerciendo actos de posesión no solicite los servicios básicos de agua, desagüe, electricidad e inscriba su predio, cabe mencionar que una persona que sólo es usuaria de un ambiente habitacional no puede transferir la posesión o propiedad del mismo por ser el derecho exclusivo del propietario de dicho bien. En el caso en concreto, solo podía transferir la propiedad la Sociedad de Beneficencia China de Barranca. Si bien, el Ad Quem asume erróneamente que las demandadas



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

han obtenido el predio por prescripción, resulta totalmente falso, en la medida que no existe proceso judicial en trámite ni sentencia firme de prescripción adquisitiva de dominio, que demuestre tales afirmaciones, todo lo contrario, se ha demostrado que no ha existido posesión durante todo el proceso ni pública, pacífica ni continua, todo ello evidencia la ilicitud del acto jurídico en la apropiación de un predio ajeno mediante un documento fraudulento. **e) Infracción normativa material del inciso 5 del artículo 219 del Código Civil;** refiere que resulta muy conveniente que después de haberse realizado el aparente contrato privado, la transferente siga ocupando de manera ilegal e ilícita el depósito o ambiente habitacional, demostrando que fue solo un acto simulado, cabe agregar que resulta absurdo transferir la posesión que no se ostenta ni acredita y continuar con la misma creencia. ya que la transferente Eusebia Trujillo de Cerna continúa de manera ilegal e ilícita del predio, que actualmente está en ejecución la Casación número 4916-2016 desalojo por ocupación precaria. **f) Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil;** sostiene que la demandada nunca ejerció la posesión de su propiedad y que el documento denominado Contrato Privado de Transferencia de Uso y Posesión de Bien Inmueble, cuya nulidad se peticiona, tiene por finalidad apropiarse de un bien ajeno propiedad de la Sociedad de Beneficencia China de Barranca conforme lo acredita con la Escritura Pública que acompaña. **g) Apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio de la Corte Suprema número Casación número 2195-2011 Ucayali;** refiere que el acto jurídico realizado por las demandadas además de atentar contra el derecho de propiedad también atenta contra el derecho de posesión de la Beneficencia, por cuanto dicho contrato es nulo por las causales invocadas, en este sentido, a Sala interpreta erradamente la controversia en el fundamento décimo primero. **h) Excepcionalmente y en virtud del artículo 392-A del Código Procesal Civil la infracción normativa material del artículo 1029 del Código Civil. -----**



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

**CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA: -----

PRIMERO.- En primer lugar, ha de tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido. -----

SEGUNDO.- Habiéndose declarado procedentes las denuncias sustentadas en vicios *in procedendo* como vicios *in iudicando*, corresponde efectuar el análisis del error procesal, toda vez que de resultar fundada la denuncia, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto de los errores materiales. -----

TERCERO.- **Infracción normativa procesal de los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.** Al respecto, la parte recurrente señala que se habría emitido una sentencia contraria a la realidad de los hechos, no encontrándose arreglada a los hechos sin resolver el conflicto de intereses con relevancia jurídica, no considerando en su fundamentación los incisos 3, 4 y 5 del artículo 219 del Código Civil y el artículo 911 de mismo, así como tampoco los fundamentos contenidos en el precedente judicial contenidos en la Casación número 4914-2016, además del numeral 5.3 del Acuerdo Plenario y Doctrina Jurisprudencial Cuarto Pleno Casatorio número 2195-2011-Ucayali. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

CUARTO.- Al respecto, cabe señalar que la motivación de las resoluciones judiciales por su parte es una garantía de la función jurisdiccional y, en nuestro ordenamiento jurídico está regulado por el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. En ese sentido, una motivación comporta la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales señaladas, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por consiguiente, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en el que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma), como la motivación de derecho o *in jure* (en el que selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma). Por otro lado, dicha motivación debe ser ordenada, fluida, lógica; es decir, debe observar los principios de la lógica y evitar los errores *in cogitando*, esto es, la contradicción o falta de logicidad entre los considerandos de la resolución y el fallo. -----

QUINTO.- El recurrente sostiene en esencia que se habría infringido el derecho al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y a los fines del proceso e integración de la norma procesal, por cuanto la Sala Superior no se habría pronunciado sobre el fondo de la controversia ni analizado las normas planteadas por el recurrente respecto a la nulidad del contrato privado de transferencia de uso y posesión de inmueble” de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, en el cual Eusebia Trujillo de Cerna da en uso, posesión y enajenación real a favor de Elizabeth Cerna Trujillo y otro, en la cual la demandada no habría acreditado su condición de titular sobre el predio sub materia así como el derecho a la restitución del referido inmueble. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

SEXTO.- Que, examinados los fundamentos que sustentan la decisión de la Sala Superior impugnada en casación, se aprecia en sus fundamentos octavos a décimo primero, donde expresa las razones que, según su parecer, respaldan su decisión judicial analizando de los hechos expuestos en el proceso como el fin ilícito, simulación absoluta e imposibilidad jurídica y física del acto jurídico materia de nulidad, así como aspectos referidos a la transferencia de la posesión en el presente caso, merituado asimismo los medios probatorios que han permitido finalmente emitir un fallo debidamente fundamentado, no advirtiéndose en el presente caso la infracción de las normas procesales invocadas por la recurrente, más aun si conforme a los actuados se encuentra acreditada la posesión ejercida por la parte demandante, razón por la cual no se evidencia algún signo de ilicitud toda vez que no ha existido simulación o engaño con el acto de viabilizar la transferencia de posesión que han venido ejerciendo las demandadas respecto del predio materia de litis y que ha sido materia de un proceso de desalojo conforme a los actuados, debiendo en consecuencia declararse infundado el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal declarada procedente. -----

SÉTIMO.- **Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil y apartamento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio de la Corte Suprema número 2195-2011-Ucayali.** Al respecto, señala que la demandada nunca ejerció la posesión de su propiedad, por lo que el contrato materia de nulidad en el presente contrato tiene la finalidad de apropiarse de un bien el cual pertenece a la Sociedad de Beneficencia China de Barranca conforme a los medios probatorios presentados, atentando contra su derecho de propiedad y de posesión de la recurrente. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

OCTAVO.- Que, el artículo 923 del Código Civil, debe indicarse que: *“La propiedad es el poder que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”*; esto en concordancia del artículo 911 del Código Civil el cual señala que *“la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*: define claramente al ocupante de un bien inmueble que tiene la calidad de precario; norma legal que ha sido desarrollada en el Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la sentencia Casación 2195-2011-Ucayali donde se ha definido, precario es aquella persona que posee no teniendo título o cuando habiéndolo tenido, éste ha fenecido. En el fundamento 54 señala *“que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho a poseer...” (sic). Del mismo modo sobre este segundo extremo, el Cuarto Pleno Casatorio ha señalado: “El segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a distintas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o hecho existente, en el que el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde, otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute” (considerando 55).* -----

NOVENO.- Al respecto, se señala que conforme a los actuados en el proceso, la presente controversia no versa sobre desalojo por ocupación precaria ni se encuentra en controversia el derecho de propiedad de la recurrente, advirtiéndose



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

además que la pretensión de la parte demandante no se encuentra dirigida a que las codemandadas desocupen el inmueble materia de litis por tratarse de ocupantes precarias; sino en determinar en definitiva la nulidad del acto jurídico y del documento, esto es sobre el contrato privado de transferencia de uso y posesión de bien inmueble de fecha cinco de mayo de dos mil catorce celebrado por Eusebia Trujillo de Cerna en calidad de transferente, Rebeca Cerna Trujillo en calidad de firmante a ruego y Elizabeth Cerna Trujillo en calidad de transferida, por adolecer de nulidad absoluta de acuerdo a las casuales previstas en los incisos 3, 4 y 5 del artículo 219 del Código Civil. En ese sentido, siendo que, en el caso de autos, la materia controvertida no tiene relación alguna con las normas materiales procedentes establecidas en la presente causa relacionadas al desalojo por ocupación precaria, por lo que deviene en infundada la presente denuncia casatoria.

DÉCIMO.- Infracción normativa material de los incisos 3, 4 y 5 del artículo 219 y del artículo 1029 del Código Civil. Al respecto, la recurrente argumenta que el contrato claramente tiene un fin ilícito, no pudiendo transferir posesión y propiedad del bien, siendo el contrato materia de nulidad un acto simulado al no acreditar el pago, continuando incluso ocupando el predio la persona de Eusebia Trujillo de Cerna. Al respecto, conforme a los actuados, del contrato materia de nulidad se tiene que en su cláusula segunda, se establece como materia de transferencia el uso, posesión y enajenación perpetua, es decir hay una transferencia del derecho de uso, del derecho de posesión y del derecho de propiedad. Al respecto, la Sala Superior ha determinado que si bien existe en los términos de dicho contrato una imposibilidad jurídica y física del acto jurídico, así como de fin ilícito, esto se da solamente respecto a transferencia del uso, siendo que este aspecto tiene un carácter personalísimo, conforme a los términos del artículo 1029 del Código Civil,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

así como también que no corresponde la enajenación del predio materia de litis, toda vez que la transferente Eusebia Trujillo de Cerna no ostentaba título de propiedad para realizar dicho acto. Respecto de la simulación, el colegiado superior, advierte que no se encuentra demostrada la existencia de ésta en el acto jurídico materia de nulidad, siendo que las partes contratantes han expresado en dicho contrato su voluntad, realizando las correspondientes prestaciones, sin obrar en el expediente medio probatorio que demuestre lo contrario. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Sin embargo, en cuanto a la transferencia de la posesión del predio materia de litis, la Sala Superior determina que la posesión si se encuentra acreditada, tal es así que existe un proceso de desalojo entre las mismas partes, por lo que en ese sentido no habría imposibilidad física ni jurídica respecto a la transmisión de ésta. Sobre este aspecto, cabe señalar que el artículo 898 del Código Civil el cual prescribe que: “El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio de aquel que le trasmitió válidamente el bien”, por lo que conforme a lo indicado en dicha norma, se contempla esta posibilidad de transferencia de la posesión la cual, tal como se ha señalado líneas arriba, se encuentra acreditada en el proceso. En ese sentido, se señala que la Sala Superior determina correctamente que la posesión en el presente caso, sí podría ser materia de transferencia por parte de los poseedores y exista un propietario inscrito del bien, a diferencia del derecho de uso y de propiedad. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- En ese sentido, la Sala Superior en su análisis para mantener vigente la cláusula referida a la posesión, advierte adecuadamente que conforme al primer párrafo del artículo 224 del Código Civil el cual prescribe que: "La nulidad de una o más disposiciones de un acto jurídico no perjudica a las otras siempre que



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

**CASACIÓN 2551-2018
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

sean separables", siendo este supuesto el caso de autos, al establecerse la posibilidad jurídica de transmisión del derecho de posesión respecto del predio materia de litis en el presente caso, por lo que no correspondía que se declare la nulidad de dicho acuerdo referida a la transferencia de la posesión, en los términos de los incisos 3, 4 y 5 del artículo 219 del Código Civil, por lo que la presente causal deviene en infundada. -----

Por tales consideraciones, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Sociedad de Beneficencia China de Barranca, obrante a folios mil cuatrocientos dieciséis, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta, de fecha doce de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil doscientos setenta y siete, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por la Sociedad de Beneficencia China de Barranca contra Eusebia Trujillo de Cerna y otros sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Ponente señora Cabello Matamala, Juez Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

RUIDÍAS FARFÁN

AMD/JMT