



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

**CASACIÓN 3148-2016  
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". Se aprecia que el mismo Ad quem ha verificado la posibilidad material de división de la tienda T-20, en los puestos 54 y 56. En tal orden de ideas, si partimos del supuesto que la tienda T-20 es materialmente separable en los puestos 54 y 56, entonces la nulidad de las estipulaciones respecto de la venta de uno de ellos no debería afectar a las estipulaciones referidas a la venta del otro puesto. Esta sería una correcta interpretación de la norma bajo análisis.*

Lima, veintiuno de agosto  
de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número tres mil ciento cuarenta y ocho – dos mil dieciséis; efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.-----

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Segundo Emiliano Cruz Soplín a fojas trescientos sesenta y ocho, contra la sentencia de vista de fojas trescientos cuarenta y dos, de fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que revocó la sentencia apelada de fojas doscientos treinta y seis, de fecha veintiséis de enero de dos mil quince, la cual declaró fundada en parte la demanda; en consecuencia, ordena la nulidad parcial del contrato de compraventa de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, respecto al inmueble ubicado en la tienda T-20, sector B-2, calle La Merced, número 532, suscrito entre los demandados, en cuanto afecta el derecho del accionante respecto al inmueble referido, esto es, el puesto de venta número 54 del pabellón B del inmueble materia de *litis* , y ordena la nulidad del Asiento C0003 de la Partida Registral número 50010710 del Registro de Propiedad Inmueble, Zona IX, Sede Lima, Oficina Huacho; y reformándola, declaró improcedente la referida demanda; en los seguidos por Segundo



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

**CASACIÓN 3148-2016  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Emiliano Cruz Soplin contra Adanilo Quiche La Rosa y otro, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otro.-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas veintitrés del presente cuadernillo, de fecha veintinueve de setiembre de dos mil dieciséis, ha estimado declarar procedente el recurso de casación interpuesto, por las causales de infracción normativa de derecho material e infracción normativa de derecho procesal. El recurrente denuncia: **A) La infracción normativa procesal de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú:** Señala que en los fundamentos octavo y noveno de la sentencia de vista recurrida se verifica la existencia de fracturas en el razonamiento lógico interno usado por el *Ad quem*, pues en una primera premisa, se acepta como viable la pretensión propuesta en la demanda como principal, referente a la declaratoria de nulidad parcial del Acto Jurídico de Compraventa de bien inmueble de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, pero inmediatamente se la niega o se salta a la otra premisa completamente diferente, lo que delata una motivación defectuosa e insuficiente; **B) La infracción normativa material del artículo 224 del Código Civil:** Afirma que se ha interpretado erróneamente el citado artículo, cuyo primer párrafo prescribe que: "*La nulidad de una o más de las disposiciones de un acto jurídico, no perjudica a las otras, siempre que sean separables*"; en tal sentido se señala que existe claridad en el razonamiento de la judicatura respecto a que en el Acto Jurídico de Compraventa celebrado entre los codemandados Adanilo Quiche La Rosa y Willian Alfredo Quiche León –*cuya nulidad se demanda*- también se ha comprendido el puesto de venta número 54 que fuera transferido con anterioridad por el codemandado Adanilo Quiche La Rosa a favor del demandante recurrente Segundo Emiliano Cruz Soplin, esto es, transfirió también la porción que ya no correspondía a su dominio, por lo que interpretando el artículo 224 (primer párrafo) del Código Civil, el cual permite



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

**CASACIÓN 3148-2016  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

declarar la nulidad parcial de un acto jurídico, el *Ad quem* debió confirmar la sentencia de primera instancia, que al declarar fundada en parte la demanda, ordenó la nulidad parcial del Contrato de Compraventa de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once; y que no obstante, en la recurrida se ha interpretado erróneamente dicha norma material, señalándose en sus fundamentos octavo y noveno, que de ser declarada la nulidad parcial de la Escritura Pública de la Compraventa celebrada entre los codemandados con fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, una parte de ella resultaría inválida y la otra mantendría su vigencia, por lo tanto, la pretensión de nulidad parcial que se demanda, es inaplicable al presente caso, ya que la Escritura Pública quedaría viciada en su contenido de ser declarada la nulidad de la transferencia, puesto que, al contener una sola contraprestación, sin que en ella aparezcan otras independientes, así como no resultar separables, no se cumple con el presupuesto de nulificación parcial; siendo que una interpretación correcta del citado artículo 224 (primer párrafo) del Código Civil, implicaría aceptar que dicha norma permite declarar la nulidad de la parte del acto jurídico que lo motiva y justifica, sin afectar el resto; es decir, la porción apta para producir todos sus efectos negociales.-----

**CONSIDERANDO:-----**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que a fojas veintiocho Segundo Emiliano Cruz Soplin interpone demanda de Nulidad de Acto Jurídico y otro contra Adanilo Quiche La Rosa y otro, solicitando: **a)** La nulidad del contrato de compraventa de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, respecto al inmueble ubicado en la Calle La Merced número 532, Tienda T-20, Sector B-2, ingreso principal del Mercado Centenario, del Distrito de Huacho,



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

**CASACIÓN 3148-2016  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Provincia de Huaura, Departamento de Lima; **b)** La cancelación del Asiento número C0003 de la Partida Registral número 50010710, del Registro de Propiedad Inmueble, Zona IX, Sede Lima, Oficina Registral de Huacho. Como fundamentos de su demanda sostiene que ha adquirido el inmueble ubicado en el Puesto número 54, Pabellón B, el cual forma parte del inmueble ubicado en la Calle La Merced número 532, Tienda T-20, Sector B-2, ingreso principal del Mercado Centenario, del Distrito de Huacho, Provincia de Huaura, Departamento de Lima, mediante contrato de fecha diecinueve de marzo de dos mil tres; el mismo que fue judicialmente elevado a Escritura Pública con fecha veintiuno de abril de dos mil doce (fojas tres a diez); sin embargo mediante contrato de compraventa de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, el demandado Adanilo Quiche La Rosa, ha celebrado contrato de compraventa con su codemandado Willian Alfredo Quiche León, sobre la totalidad del inmueble ubicado en la Calle La Merced número 532, Tienda T-20, Sector B-2, ingreso principal del Mercado Centenario, del Distrito de Huacho, Provincia de Huaura, Departamento de Lima; el cual ha sido inscrito en los Registros Públicos con fecha veintiocho de setiembre de dos mil once (fojas veintitrés).-----

**SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza, el *A quo*, mediante sentencia de fojas doscientos treinta y seis, de fecha veintiséis de enero de dos mil quince, declaró fundada en parte la demanda. Ordena la nulidad parcial del contrato de compraventa de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, respecto al inmueble ubicado en la Calle La Merced número 532, Tienda T-20, Sector B-2, ingreso principal del Mercado Centenario, del Distrito de Huacho, Provincia de Huaura, Departamento de Lima, suscrito entre los demandados Adanilo Quiche La Rosa, y Willian Alfredo Quiche León; en cuanto afecta al derecho del accionante respecto al inmueble referido; esto es, el puesto de venta número 54, Pabellón B, del inmueble materia de *litis*; ordena la nulidad del Asiento número C0003 de la Partida



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

**CASACIÓN 3148-2016  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Registral número 50010710 del Registro de Propiedad Inmueble, Zona IX, Sede Lima, Oficina Registral Huacho. Como fundamentos de su decisión sostiene que, analizados el conjunto de medios probatorios aportados por ambas partes, se aprecia que: **a)** El accionante, efectivamente cuenta con escritura pública otorgada por el Primer Juzgado Civil de Huaura, con fecha veintiuno de abril de dos mil doce, en virtud del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública respecto al bien materia de *litis*, en el que las partes conciliaron y reconocieron mutuamente sus obligaciones, conforme se aprecia de la propia escritura a fojas ocho de autos; **b)** El demandado alega buena fe; sin embargo, pese a haber declarado en audiencia su obligación respecto al bien *sub litis*, presentó un contrato privado de compraventa (en copia simple de fojas cuarenta y seis a cuarenta y ocho), entre él y su codemandado (hijo), de fecha quince de enero de dos mil dos, apreciándose que con ello pretende demostrar la transferencia de fecha anterior. Vistos así los hechos, efectivamente en el momento en que fue suscrita la compraventa materia de nulidad, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, respecto a la totalidad del inmueble denominado Tienda T-20, Sector B-2, Calle La Merced número 532, ingreso principal del Mercado Centenario de Huacho; ya existía no solo el contrato de compraventa a favor del accionante, respecto a una parte de este; sino que además, el demandado Adanilo Quiche La Rosa, tenía conocimiento del contrato que había suscrito con el accionante respecto a la parte del inmueble que reclama; pues así, lo ha manifestado en la Audiencia Única plasmada en la escritura pública de fojas ocho; de lo que se desprende que la compraventa venida en nulidad ha sido celebrada con fin ilícito, pues se ha transferido la totalidad de un inmueble que había sido vendido previamente en forma parcial; por lo tanto corresponde declarar su nulidad. En conclusión, habiéndose acreditado el cumplimiento de uno o más requisitos para la nulidad del acto jurídico, la demanda deviene en fundada; sin embargo,



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

**CASACIÓN 3148-2016  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

tratándose solo de parte del inmueble en cuestión y no de su totalidad, la nulidad materia de proceso deberá ser declarada fundada en el extremo que afecta los derechos de la parte accionante.-----

**TERCERO.-** Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de fojas trescientos cuarenta y dos, de fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis, la revocó y; reformándola, declaró improcedente la demanda. Como sustento de su decisión manifiesta lo siguiente: Encontramos una seria limitación en el pronunciamiento judicial respecto a la pretensión. De ser declarada la nulidad parcial de la escritura pública de compraventa realizada entre Adanilo Quiche La Rosa y Willian Alfredo Quiche León, celebrada el veintitrés de setiembre de dos mil once, implicaría que una parte de ella resultaría inválida y la otra mantendría su vigencia. Si el objeto materia de la compraventa fue la transferencia de la Tienda T-20, Sector B-2; por lo tanto, resultaría jurídicamente imposible, declarar su nulidad parcial, ya que no podrían mantenerse vigente las otras cláusulas de dicho contrato. Ello queda corroborado con lo dispuesto en el artículo 224 del Código Procesal Civil. Los puestos 54 y 56 (que sustentan una presunta división fáctica de la citada tienda) no han sido expresamente citados en la escritura pública de la cual se pretende su nulidad, correspondiendo a otros actos jurídicos su referencia, por lo tanto, la pretensión de nulidad parcial, es inaplicable al presente caso, ya que dicha escritura pública quedaría vacía en su contenido, de ser declarada la nulidad de la transferencia. Al contener la escritura pública cuestionada, una sola contraprestación, sin que en ella aparezcan otras independientes; así como, no resultar separables, no se cumple con el presupuesto de nulificación parcial, no pudiendo el órgano jurisdiccional variar la pretensión por impedimento legal. En consecuencia la demanda deviene en improcedente, ya que los hechos descritos implican una falta de conexión lógica con el petitorio, siendo de aplicación el inciso 4 del artículo 427 del Código



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

**CASACIÓN 3148-2016  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Procesal Civil.-----

**CUARTO.-** Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal y por infracción normativa de derecho material, debiendo absolverse, en principio, la causal de carácter procesal, por las implicancias que podría tener su estimación, pues si se declara fundado el recurso por esta causal debería verificarse el reenvío, careciendo de objeto; en tal supuesto, el pronunciamiento respecto a la causal material.

**QUINTO.-** Tal como se ha anotado en los párrafos precedentes el fallo del *Ad quem* se sustenta esencialmente en los siguientes argumentos: **a)** La declaración de nulidad parcial del contrato de compraventa celebrado entre Adanilo Quiche La Rosa y Willian Alfredo Quiche León el veintitrés de setiembre de dos mil once, implicaría que una parte del mismo resultaría inválida y la otra mantendría su vigencia; **b)** Si el objeto materia de la compraventa fue la transferencia de la Tienda T-20, sector B-2, por lo tanto, resultaría jurídicamente imposible, declarar su nulidad parcial, ya que no podrían mantenerse vigentes las otras cláusulas de dicho contrato. Ello queda corroborado con lo dispuesto en el artículo 224 del Código Civil; **c)** Los Puestos 54 y 56 (que sustentan una presunta división fáctica de la citada tienda) no han sido expresamente citados en la escritura pública cuya nulidad se pretende; **d)** Al contener la escritura pública cuestionada, una sola contraprestación, sin que en ella aparezcan otras independientes, así como no resultar separables, no se cumple con el presupuesto de nulificación parcial, no pudiendo el órgano jurisdiccional variar la pretensión por impedimento legal.-----

**SEXTO.-** Debe analizarse la logicidad y razonabilidad de tales argumentos, a fin de verificar si se ha cumplido con el deber de motivación contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú. En tal sentido, el argumento **a)** antes descrito carece de logicidad, pues la nulidad parcial del



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

**CASACIÓN 3148-2016  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

acto jurídico es precisamente la que afecta una o más disposiciones del acto, dejando subsistentes las otras. Inclusive, para León Barandiarán la nulidad se presenta cuando dentro de un mismo acto el contenido de él es vacío, resintiéndose aquel de nulidad solo en lo que respecta a una fracción de su contenido.<sup>1</sup> En conclusión, es equivocado el criterio del *Ad quem*, puesto que en general y, particularmente en el caso de autos, la nulidad de un acto jurídico sí se puede declarar de manera parcial; es decir, una parte del mismo puede resultar inválido, mientras la otra mantiene su vigencia.

**SÉTIMO.-** En lo tocante al argumento **b)** expuesto por el *Ad quem*, 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 caso de autos, se aprecia que el mismo *Ad quem* ha verificado la posibilidad material de división de la Tienda T-20 en los puestos 54 y 56. En el Acta de fojas doscientos noventa y cinco se detalla: "*en el lugar de los hechos ubicado en el Mercado Centenario se aprecia que la Tienda T-20 está dividida en dos puestos, estando en posesión del puesto 54 el demandante, dedicándose en calidad de vendedor de sandalias, en el puesto 56 de imprenta que pertenece a Danilo Quiche La Rosa*": asimismo, se describe en el Acta: "*el puesto 54 aproximadamente tiene poco más de medio metro y de fondo tiene poco más de dos metros. El puesto 56 tiene poco más de cuatro metros, con igual profundidad, más de dos metros*". En tal orden de ideas, si se parte del supuesto que la Tienda T-20 es materialmente separable en los puestos 54 y 56, entonces la nulidad de las estipulaciones respecto de la venta de uno de ellos no debería afectar a las estipulaciones referidas a la venta del otro puesto. Esta

---

<sup>1</sup> Citado por Fernando Vidal Ramírez. El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano. Cultural Cuzco S.A., Lima 1989. Pag.432.





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

**CASACIÓN 3148-2016  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

sería una correcta interpretación de la norma bajo análisis. Todo lo dicho significa que en este extremo también se aprecia ilogicidad en el razonamiento del *Ad quem*.-----

**OCTAVO.-** En cuanto al argumento **c)** del *Ad quem*, ya se ha dicho que la división de la Tienda T-20 no es presunta, y ello ha sido verificado por el propio *Ad quem*, tal como se ha reseñado en el considerando anterior. De otro lado, el hecho que los puestos 54 y 56 no hayan sido expresamente citados en la escritura pública cuya nulidad se pretende, no implica que la división no pueda efectuarse (ya existe de facto), tampoco implica que la misma no pueda reflejarse en el contenido de la inscripción ante los Registros Públicos, a través de una independización (de hecho esto último es perfectamente posible). Nos permitimos citar la conciliación a que arribaron las partes en el Proceso número 3449-2010, documento que ha sido valorado por el *A quo* (ver apartado "2.6.a" de la sentencia de primera instancia) y que obra a fojas tres y siguientes. En dicha audiencia el ahora demandado Adanilo Quiche La Rosa se obligó a otorgar las facilidades correspondientes para la inscripción del puesto materia de venta (Puesto 54).-----

**NOVENO.-** En cuanto al argumento **d)** del *Ad quem*, tampoco es correcto lo sostenido en este apartado, ya que se ha dicho que la Tienda T-20 fácticamente está dividida en los puestos 54 y 56, y ello fue verificado por el propio *Ad quem*, tal como consta en el acta de fojas doscientos noventa y dos y siguientes; inclusive tal división ha sido didácticamente ilustrada en el gráfico de fojas doscientos noventa y cuatro, elaborado luego de la realización de la Audiencia especial, no debiendo quedar duda al respecto. Ahora, si bien tal hecho no ha sido reflejado ante los Registros Públicos, ello no significa que haya imposibilidad de hacerlo. Por el contrario, es factible mediante una independización de la respectiva partida registral, tal como se ha glosado anteriormente. Por lo tanto, teniendo en cuenta tales



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

**CASACIÓN 3148-2016  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

presupuestos, podemos sostener que teniendo que el objeto de la compraventa de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, celebrada entre Adanilo Quiche La Rosa (vendedor) y Wilian Alfredo Quiche León (comprador), estaba constituido en realidad por dos inmuebles independientes; es decir, los puestos 54 y 56, en consecuencia, sí sería posible declarar la nulidad parcial de dicha compraventa; pues el puesto 54 ya habría sido vendido con anterioridad a otra persona; es decir a Segundo Emiliano Cruz Soplin. La nulidad de las estipulaciones contenidas en el contrato de compraventa de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, referente a la venta del puesto 54 (que había sido previamente vendido a Segundo Emiliano Cruz Soplin) no tendría por qué afectar las estipulaciones respecto a la venta del puesto 56; en el entendido que en dicho contrato se pactó la transferencia de ambos puestos, aun cuando no se consignó esto expresamente, sino que ello emerge de la situación fáctica preexistente, tal como se ha detallado anteriormente. En resumen sí sería factible declarar la nulidad parcial del contrato en mención; es decir, solo en el extremo en que indebidamente se habría vendido nuevamente el puesto 54, en el entendido que la existencia independiente de ambos puestos ha sido verificada por el propio *Ad quem* y su independización a nivel registral es factible, dándose los presupuestos fácticos contenidos en la norma bajo análisis (primer párrafo del artículo 224 del Código Civil), lo que conllevaría la aplicación de la respectiva consecuencia jurídica en ella contenida.-----

**DÉCIMO.-** Por consiguiente, se aprecian las inconsistencias lógicas descritas, que afectan la sentencia emitida por el *Ad quem*, lo que implica la vulneración del principio de motivación de las resoluciones judiciales contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, se debe declarar la nulidad de la sentencia recurrida, de conformidad con lo establecido por el artículo 396, inciso 1 del Código Procesal Civil, debiendo renovarse el acto procesal viciado; es decir, emitir nueva sentencia,



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

**CASACIÓN 3148-2016  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

atendiendo a las consideraciones establecidas en la presente resolución. Cabe agregar que, en mérito a lo indicado en el considerando cuarto de la presente resolución carece de objeto pronunciarse sobre la denuncia de contenido material, procediendo a emitirse un nuevo fallo.-----

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Segundo Emiliano Cruz Soplín a fojas trescientos sesenta y ocho; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos cuarenta y dos, de fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura; en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** a la Sala Superior de su procedencia emitir nueva resolución, con arreglo a ley, y conforme a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Segundo Emiliano Cruz Soplín contra Adanilo Quiche La Rosa y otro, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otro; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo Sánchez Melgarejo, por licencia del Señor Juez Supremo De La Barra Barrera. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**MIRANDA MOLINA**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

**CÉSPEDES CABALA**

**TORRES VENTOCILLA**