



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

**CASACIÓN 3249-2016
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SUMILLA: *El recurso deviene en infundado por cuanto la Sala Superior ha fundamentado adecuadamente la existencia de elementos que vislumbran la existencia de simulación absoluta, y por tanto de nulidad del contrato de compraventa cuestionado, el mismo que ha tenido como finalidad impedir que la demandante pueda hacer valer los derechos que invoca sobre el mismo.*

Lima, nueve de mayo
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil doscientos cuarenta y nueve – dos mil dieciséis; en Audiencia Pública de la fecha, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Jorge Eladio Roca Rojas a fojas quinientos cuarenta y uno, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos noventa y cinco, de fecha ocho de abril de dos mil dieciséis, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la sentencia apelada de fojas cuatrocientos trece, de fecha cinco de mayo de dos mil quince, que declaró infundada la demanda; y, reformándola, declararon fundada la incoada interpuesta por Olga Ofelia Koch Müller contra Jorge Eladio Roca Rojas y Saúl Humberto Silva Chávez, sobre Nulidad de Acto Jurídico por simulación absoluta; en consecuencia, nulo el contrato de compraventa que consta en la minuta de fecha siete de agosto de dos mil doce, nula la escritura pública de fecha catorce de agosto de dos mil doce, la cual formaliza el contrato de compraventa de fecha siete de agosto de dos mil doce y nulo el asiento de inscripción de la Partida Electrónica número 07002033 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante la Resolución de fojas cincuenta y cinco del presente cuadernillo, de fecha veinte de junio de dos mil diecisiete, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **A) La infracción normativa de derecho material de los artículos 1351 y 2014 del Código Civil:** Estando a que a la fecha de celebración del contrato de compraventa del inmueble materia del



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

**CASACIÓN 3249-2016
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

proceso, no existía anotación alguna a favor de la demandante, se infiere que el recurrente adquirió el citado inmueble amparándose en los principios de la autonomía de la voluntad de las partes y la buena fe pública registral, como bien lo ha señalado el *A quo* en la sentencia apelada; por lo tanto, no se ha configurado elemento alguno de simulación absoluta, como señala la demandante. La Sala Superior se ha basado únicamente en presuntos sucedáneos, máxime si ha cumplido con el pago del impuesto a la renta, constancia de que no adeuda el impuesto predial y el comprobante de pago del impuesto de alcabala; **B) La infracción normativa de derecho procesal de los artículos 275 y 276 del Código Procesal Civil:** Se ha emitido pronunciamiento infringiendo las normas de derecho material al caso concreto (artículos 1351 y 2014 del Código Civil), basándose únicamente en presuntos sucedáneos e indicios, en perjuicio del recurrente; máxime si ha cumplido con el pago del impuesto a la renta, constancia de que no adeuda el impuesto predial y el comprobante de pago del impuesto de alcabala, conforme se advierte de la escritura pública materia de nulidad.-----

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 por escrito de fojas cuarenta y seis a cincuenta y cuatro, subsanado a fojas sesenta y cuatro, Olga Ofelia Koch Müller interpone demanda de Nulidad de Acto Jurídico, por simulación absoluta, contra Jorge Eladio Roca Rojas y Saúl Humberto Silva Chávez, a efectos de que se declare la nulidad del contrato de compraventa que consta de la minuta de fecha siete de agosto de dos mil doce, celebrado entre los demandados; así como su escritura pública de fecha catorce de agosto de dos mil doce, y el asiento registral respectivo. Como sustento de la demanda, señala que el veintinueve de octubre de mil novecientos setenta y seis contrajo matrimonio con José Ángel Linares Moreno; posteriormente, en el año mil novecientos noventa y cuatro, ambos decidieron separarse de mutuo acuerdo, siendo que con fecha



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

**CASACIÓN 3249-2016
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

ocho de enero de mil novecientos noventa y seis se declaró la disolución del vínculo matrimonial. No obstante el divorcio, refiere que ambos continuaron haciendo vida en común; es así que en el año dos mil dos, a su ex cónyuge le detectan una penosa enfermedad, falleciendo el dieciocho de mayo de dos mil diez; sin embargo, pocos días antes de su fallecimiento, este le confesó de la existencia de los contratos de compraventa de ciertos inmuebles que celebró durante el matrimonio, dentro de los cuales se encontraba el ubicado en la avenida Petit Thouars números 1739-1755, en el distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, que adquirió mediante contrato de compraventa de fecha dos de enero de mil novecientos ochenta y cuatro a la Sucesión de Jesús Linares Córdova. Sin embargo, refiere que luego de su fallecimiento, los hermanos de su ex cónyuge se han declarado sus herederos y han transferido dicho inmueble en donación a Saúl Humberto Silva Chávez, quien a su vez lo ha transferido, por un monto inferior al precio de mercado y sin medio de pago bancarizado, al codemandado Jorge Eladio Roca Rojas, luego de que se declarara improcedente la demanda de Desalojo que interpuso contra la demandante, de lo cual se colige que la venta se efectuó para aparentar una situación que le permita obtener el desalojo que antes le fue negado.-----

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza, el *A quo*, mediante la sentencia de fojas cuatrocientos trece, de fecha cinco de mayo de dos mil quince, declaró infundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostuvo: **i)** Que en cuanto al hecho de que el inmueble se vendió por debajo del precio de mercado, se debe tener presente la autonomía de voluntad de las partes, previsto en el artículo 1351 del Código Civil; **ii)** Por otro lado, el hecho de no haber acreditado el pago por la compraventa por parte del codemandado Jorge Eladio Roca Rojas, tampoco se puede considerar como acto simulado, puesto que el propio vendedor declaró que se había cancelado el total del monto del precio a la firma de la escritura pública, conforme se desprende de la cláusula tercera de la escritura pública materia del presente proceso, habiendo tenido las partes la finalidad real de transferir el inmueble de un codemandado al otro; **iii)** En el presente caso se configuran los requisitos del principio de la



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

**CASACIÓN 3249-2016
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

buena fe registral, puesto que del registro se aprecia al codemandado Saúl Humberto Silva Chávez como anterior propietario del inmueble *sub litis*, teniendo presente que no existía inscrita anotación alguna a favor de la demandante, teniendo título válido a mérito de la Escritura Pública de Compraventa a título oneroso, siendo tercero en cuanto al acto jurídico (donación onerosa) celebrado por la sucesión intestada de Jesús Linares Moreno y otros con Saúl Humberto Silva Chávez, infiriéndose la buena fe del codemandado comprador Jorge Eladio Roca Rojas.-----

TERCERO.- Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante la sentencia de fojas cuatrocientos noventa y cinco, de fecha ocho de abril de dos mil dieciséis, la revocó, y reformándola, la declaró fundada. Como sustento de su decisión señaló que los siguientes indicios: **i)** La falta de acreditación del pago al contado del precio de venta sobre el inmueble *sub litis*, **ii)** La ausencia de las tratativas o de actos comunicacionales de connotación jurídica respecto de la voluntad de contratar, **iii)** La falta de entrega del bien, **iv)** La conducta del comprador, que pese a que señala haber pagado por el inmueble, reconoció nunca haber hecho uso del mismo, **v)** La existencia de proceso de Ineficacia de Acto Jurídico respecto del inmueble submateria, interpuesto por la demandante contra la sucesión de su ex cónyuge y el codemandado Saúl Silva Chávez; así como el proceso de Desalojo seguido contra la demandante, los cuales permiten colegir que el codemandado vendedor sabía que aquella reclamaba el bien inmueble que su ex cónyuge adquirió cuando se encontraban casados; pues, el bien habría pasado a ser un bien común de la sociedad conyugal; constituyen eslabones firmes de una cadena demostrativa del hecho indicado: la simulación absoluta de la compraventa; apreciándose un acuerdo de simulación tácito entre el vendedor y el comprador para que, a través de un contrato de compraventa, se ceda el derecho de propiedad del inmueble a favor del comprador, de modo que se sustraiga al bien inmueble de la posibilidad de que la demandante pueda ejercer los derechos que alega tener sobre el bien *sub litis*.-----

CUARTO.- Estando a las causales invocadas por el recurrente, este Supremo



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

**CASACIÓN 3249-2016
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Tribunal considera necesario precisar que, para que se garanticen los fines del recurso de casación, como son la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, es indispensable que las causas sometidas a su conocimiento respeten los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, a fin de examinar válidamente las normas materiales denunciadas.-----

QUINTO.- En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6 del artículo 50, e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la 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) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).-----

SEXTO.- Teniendo en cuenta lo expuesto y procediendo al análisis de las infracciones denunciadas, este Supremo Colegiado advierte que el principal cuestionamiento del recurrente se sustenta en la aplicación, por parte de la Sala Superior, de presuntos sucedáneos e indicios para amparar la pretensión de la demandante; al respecto, esta Sala Suprema debe precisar que no existe impedimento legal alguno para que una sentencia se base en la prueba indiciaria; por el contrario, los artículos 275, 276 y 277 del Código Procesal Civil



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

**CASACIÓN 3249-2016
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

expresamente admiten esta posibilidad. Así, en el presente caso, es de verse que conforme lo ha desarrollado la Sala Superior, en autos obran suficientes elementos que evidencian la existencia de un acto simulado, tal como la falta de acreditación, por parte de ambos codemandados del pago por la compraventa del inmueble materia de litigio, la falta de entrega del bien, así como los procesos judiciales que interpuso la demandante en los que cuestionó el contrato de donación que se celebró en favor del codemandado Saúl Humberto Silva Chávez irrogándose derechos sobre el inmueble materia de litigio, lo que hace notar que antes de la celebración del acto jurídico materia de controversia, este último ya conocía de los derechos que viene invocando la demandante sobre tal inmueble, y que se sustentan en un contrato de compraventa de fecha dos de enero de mil novecientos ochenta y cuatro; es decir, dentro de la sociedad de gananciales que mantuvo con su ex cónyuge y que no se liquidó al disolverse el vínculo matrimonial.-----

SÉTIMO.- En ese sentido, tales elementos conllevan a colegir la discordancia entre lo declarado en el acto jurídico y la voluntad de las partes, pues es de verse que en ningún caso se quiso transmitir la propiedad del inmueble *sub litis*, sino simplemente impedir que la demandante pueda hacer valer los derechos que invoca sobre el mismo, los cuales se encuentran sustentados en un contrato de compraventa, lo que supone una simulación absoluta.-----

OCTAVO.- Asimismo, es de verse que el recurrente invoca la infracción de los artículos 1351 y 2014 del Código Civil, alegando que adquirió el inmueble al amparo de los principios de la autonomía de la voluntad y de la buena fe pública registral. En ese sentido, se debe señalar que si bien el artículo 2014 del Código Civil precisa que el adquirente es protegido en la medida en que ha incorporado a su patrimonio derechos basado en la fe del registro (confianza en la apariencia registral); sin embargo, debe considerarse que este principio, al igual que el principio de autonomía de la voluntad en materia contractual, solo favorece al tercero de buena fe y no a quien dolosamente ha suscrito un acto jurídico simulado para perjudicar a terceros.-----



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

**CASACIÓN 3249-2016
LIMA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Jorge Eladio Roca Rojas a fojas quinientos cuarenta y uno; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos noventa y cinco, de fecha ocho de abril de dos mil dieciséis, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Olga Ofelia Koch Müller contra Jorge Eladio Roca Rojas y otro, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y *los devolvieron*. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

Hhh/Cbs/Csc