



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

**CASACIÓN 4556-2016
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SUMILLA: *En el presente caso no se configuran las causales de nulidad del acto jurídico cuestionado por objeto física y jurídicamente imposible ni simulación absoluta, al verificarse que lo que en realidad se cuestiona son las facultades del expresidente de la Comunidad Campesina de Jicamarca para transferir el predio sub litis, lo que no constituye causal de nulidad de acto jurídico.*

Lima, quince de marzo
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cuatro mil quinientos cincuenta y seis – dos mil dieciséis, en audiencia pública de la fecha, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia:-----

I.- MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Tito Alipio Cárdenas Chambe a fojas seiscientos setenta y nueve, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número 29, de fojas seiscientos cincuenta y tres, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Permanente y Descentralizada de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que confirmó la apelada de fojas quinientos treinta y ocho, de fecha once de diciembre de dos mil quince, que declaró infundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico.-----

II.- ANTECEDENTES:-----

DEMANDA.- Mediante escrito de fojas cincuenta y dos, Tito Alipio Cárdenas Chambe interpone demanda de Nulidad de Acto Jurídico, fijando como: **a)** pretensión originaria principal, la nulidad del contrato de compraventa de fecha trece de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, del inmueble ubicado en la manzana AÑ, lote 10, Pampa Canto Grande, anexo 22, Comunidad Campesina de Jicamarca, distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, departamento de Lima, por la causal prevista en el artículo 219 incisos 3 y 5 del Código Civil; y, **b)** pretensión originaria accesoria, que se declare el mejor derecho de propiedad respecto del inmueble ubicado en la manzana AÑ, lote 10, sector El Cercado, Quebrada Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, a tenor del artículo 923 del



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

**CASACIÓN 4556-2016
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Código Civil, sustentando medularmente que el acto jurídico cuestionado es nulo *ipso jure*, en virtud a que el expresidente de la Comunidad Campesina de Jicamarca, Walter Vicente Pérez Ambrosio, no contaba con poder inscrito en los registros públicos para transferir el predio comunal a favor del demandado Isidro Pedro Méndez Garay, y el precio que dicho contrato consigna de ocho mil soles (S/8,000.00), nunca fue pagado, además, el acto jurídico cuestionado describe un predio ubicado en la manzana AÑ, lote 10, Pampa de Canto Grande, anexo 22, Comunidad Campesina de Jicamarca, distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, cuando lo cierto es que su vivienda se encuentra ubicada en la manzana AÑ, lote 10, sector El Cercado, Quebrada Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho. Agrega que los artículos 4 y 5 de la Ley número 24656 –Ley General de Comunidades Campesinas– exige que los actos de transferencia y enajenación de tierras comunales deben estar aparejados en actas de asamblea, con participación de las dos terceras partes de los comuneros hábiles, convocados expresamente para vender al precio comunal, lo que no ha sucedido en el presente caso, ya que el presidente de la Comunidad Campesina de Jicamarca no contaba con acta de asamblea comunal, ni poder inscrito en los registros públicos. En cuanto a la pretensión accesoria de mejor derecho de propiedad, refiere el accionante, que cuenta con una escritura pública celebrada ante notario público, mientras que el demandado exhibe ante las autoridades policiales y judiciales, la copia de un contrato de compraventa simple.-----

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.- Admitida a trámite la demanda, el demandado Isidro Pedro Méndez Garay mediante escrito de fojas ciento cuarenta y cuatro contestó la demanda, señalando que su calidad de propietario sobre el predio submateria se encuentra amparada en la minuta de compraventa de fecha trece de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, otorgada por la Comunidad Campesina de Jicamarca, debidamente representada por su presidente, en aquel entonces Walter Vicente Pérez Ambrosio, con personería jurídica debidamente inscrita en el Asiento número A00015, de la Partida Electrónica número 01953613 del Registro de Personas



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

**CASACIÓN 4556-2016
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Jurídicas de Lima.-----

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.- Tramitada la causa conforme a su naturaleza, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante sentencia de fecha once de diciembre de dos mil quince, declaró infundada la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico y Mejor Derecho de Propiedad. El *A quo* fundamenta su decisión, señalando que ninguno de los fundamentos fácticos de la demanda se circunscriben a los supuestos de nulidad del acto jurídico por las causales de objeto física o jurídicamente imposible, o por simulación absoluta, señalando que los fundamentos expresados en la demanda corresponden jurídicamente a un supuesto de ineficacia de acto jurídico, figura que tiene una naturaleza y connotación distinta a la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, pues, si el demandante considera que el expresidente de la Comunidad Campesina de Jicamarca, Walter Vicente Pérez Ambrosio no contaba con las facultades, ni con el respectivo poder inscrito en los Registros Públicos para transferir bienes en representación de la citada comunidad, ello no constituye causal de nulidad, sino se trataría de un acto jurídico ineficaz, además, un acto jurídico ineficaz no puede ser cuestionado por una persona ajena a la celebración de dicho acto, dado que solamente el representado y no otro puede objetar el acto jurídico celebrado en su nombre; asimismo, considera que tampoco se presenta la causal de objeto jurídica o físicamente imposible, pues el contrato de compraventa de bien inmueble cuya nulidad se solicita, se encuentra debidamente descrito e identificado; desestima igualmente la nulidad del acto jurídico por la causal de simulación absoluta, pues, no se acredita la existencia de un perjuicio a un tercero ni la existencia del acuerdo simulado expreso, entre la Comunidad Campesina de Jicamarca y el demandado Isidro Pedro Méndez Garay, considerando por el contrario que se trata de una venta real, ya que el demandado se encuentra en el dominio del inmueble, en ese sentido, desestima la pretensión principal de nulidad de acto jurídico, siguiendo la misma suerte la pretensión accesoria de mejor derecho de propiedad.-----



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

**CASACIÓN 4556-2016
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.- Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala Civil Permanente y Descentralizada de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante la sentencia de fojas seiscientos cincuenta y tres, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, pues, considera que la acción de nulidad, sustentada en la causal de objeto física o jurídicamente imposible, no resulta adecuada para cuestionarla, por tanto, considera impertinente invocar dicha causal, teniendo en cuenta, además, que el objeto del acto jurídico cuestionado (transferencia de bien inmueble), se encuentra perfectamente regulado por nuestro ordenamiento jurídico, en consecuencia, susceptible de ser ejecutada, asimismo, respecto a la causal de simulación absoluta, el *Ad quem* sostiene que no se advierte acuerdo simulatorio alguno entre los contratantes demandados, que persuada sobre la existencia de engaño a terceros, en consecuencia, desestima igualmente dicha causal; por lo demás, la Sala Superior establece que la Comunidad Campesina de Jicamarca ha tenido voluntad para vender el inmueble *sub litis* a su codemandado Isidro Pedro Méndez Garay, en ese sentido, el hecho de que el documento que contiene el acto jurídico cuestionado no cuente con fecha cierta, ni las firmas se encuentren legalizadas notarialmente, ello no invalida el acto jurídico cuestionado, puesto que en nuestro ordenamiento jurídico, la transferencia de bienes inmuebles es de naturaleza consensual, no requiriendo de formalidad solemne para su validez.-----

III.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN.- Contra la resolución dictada por la Sala Superior, la parte demandante interpuso recurso de casación, el cual ha sido calificado mediante la resolución de fojas ciento cuarenta y tres del cuaderno formado en este Supremo Tribunal, de fecha cinco de abril de dos mil dieciocho, en la que se declaró procedente el recurso de casación por las causales de: **1) Infracción normativa procesal de los artículos 2 y 139 de la Constitución Política del Perú;** al alegarse infracción al principio del debido proceso, la tutela



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4556-2016
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

jurisdiccional efectiva, la motivación de las resoluciones judiciales y la legalidad de la compraventa de la propiedad comunal, al no haberse pronunciado sobre la infracción de los artículos 4, 5 y 7 de la Ley General de Comunidades Campesinas -Ley número 24656-, referente a la necesidad de una autorización mediante asamblea extraordinaria de comuneros, con citación del presidente de la Comunidad Campesina de Jicamarca; artículos -que se sostiene- han sido inaplicados, convalidándose la compraventa de propiedad de las comunidades campesinas por su presidente, sin el requisito de la asamblea de dos terceras partes de comuneros hábiles, convocados con agenda que apruebe la transferencia, desmembración, precio y mandato de otorgamiento de escritura pública a particulares por intermedio de sus representantes; **2) Infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil**; debido a que no se valoraron en forma conjunta los medios probatorios obrantes en autos, teniendo en cuenta las contradicciones y la declaración asimilada que fluye de la contestación de la demanda de Isidro Pedro Méndez Garay respecto al origen de la posesión y propiedad que alega, así como de la documentación de sustento; además, de omitirse evaluar el expediente número 637-2012, correspondiente a un proceso penal instaurado ante actos de usurpación, y no considerando que la simulación invocada en la demanda es entre el presidente comunal y el indicado demandado Isidro Pedro Méndez Garay, y no entre este y la Comunidad Campesina de Jicamarca; **3) Infracción normativa material de los artículos 89 de la Constitución Política del Perú y 3, 4, 5 y 7 de la Ley General de Comunidades Campesinas (Ley número 24656)**; normas que tras establecer que las tierras de las comunidades campesinas son inalienables, indican las exigencias que deben cumplirse para que se pueda celebrar algún negocio jurídico respecto a ellas, y conforme a las cuales el presidente de la Comunidad Campesina de Jicamarca no podía transferir las tierras comunales, sin contar con el acuerdo previo de por lo menos dos tercios de los miembros de la citada comunidad, reunidos en asamblea general, convocada para tal fin; y, **4) Infracción normativa material de los artículos 140, 141 y 219 incisos 3 y 5 del Código Civil**; respecto al cual el recurrente indica que ha interpuesto



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

**CASACIÓN 4556-2016
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

demanda de Nulidad de Acto Jurídico y Mejor Derecho de Propiedad, invocando las causales de simulación absoluta y objeto jurídicamente imposible, debido a que el presidente comunal no podía transferir un inmueble de la Comunidad Campesina de Jicamarca porque le faltaba capacidad de derecho, la cual, según señala, es diferente a la incapacidad de ejercicio, puesto que para ello requería haber cumplido con las exigencias del artículo 89 de la Constitución Política del Perú y de la Ley General de Comunidades Campesinas (Ley número 24656), siendo que la citada comunidad campesina no había aprobado la venta de parte de la propiedad comunal a favor de Isidro Pedro Méndez Garay. -----

IV.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.- Corresponde a esta Suprema Sala establecer si la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico adolece de las causales de objeto física o jurídicamente imposible y simulación absoluta.-----

V.- CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Habiéndose declarado procedente el recurso interpuesto por la causal de infracción normativa procesal de los artículos 2 y 139 de la Constitución Política del Perú, es menester precisar que esta causal debe ser analizada en primer término, en atención a los efectos nulificantes de los actos procesales señalados en ellos, pues, de resultar amparada, carecería de objeto pronunciarse respecto de la causal por infracción normativa material denunciada.-----

SEGUNDO.- Al respecto, debe precisarse que el debido proceso que consagra el inciso 3 del artículo 139 de nuestra Carta Magna está concebido como la correcta observancia de todas las garantías, principios y normas de orden público que regulan el proceso como instrumento adecuado para la emisión de las decisiones jurisdiccionales justas. Entre las garantías que deben observarse en relación al debido proceso, encontramos la adecuada motivación de las resoluciones judiciales, la misma que se encuentra prevista en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, y que resulta esencial en las decisiones judiciales, en atención a que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, pues solo a



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

**CASACIÓN 4556-2016
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

través de su aplicación efectiva se llega a una recta administración de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y además permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico, las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto los errores que pudiera haber cometido el juzgador.-----

TERCERO.- En el presente caso, al analizar la sentencia de vista objeto de impugnación, se observa que la decisión adoptada por la Sala Superior al desestimar la demanda interpuesta, se ha sustentado esencialmente en señalar que el accionante no cumple con acreditar las causales de nulidad de acto jurídico invocadas de objeto física y jurídicamente imposible y simulación absoluta; en ese contexto, se advierte que la Sala Superior ha detallado de manera suficiente las razones de hecho y de derecho que le han servido de soporte fáctico y jurídico para emitir el respectivo pronunciamiento de fondo. Por lo demás, en cuanto al argumento en el sentido de que la Sala Superior no se habría pronunciado sobre la infracción de los artículos 3, 4, 5 y 7 de la Ley General de Comunidades Campesinas, descrita en los apartados **1)** y **3)**, es menester precisar al respecto, que la citada norma tuvo como propósito delinear el marco normativo sobre el que debían desarrollarse las comunidades campesinas, reconociéndoles su calidad de instituciones democráticas fundamentales y autónomas en su organización, regulando además sus objetivos y funciones. En ese contexto, se advierte que la citada norma ha tenido por finalidad favorecer los fines y propósitos de las comunidades campesinas del país, de lo que se desprende entonces que es la propia comunidad campesina quien en todo caso debió invocarla si consideraba que se estaban afectando sus derechos, no así el recurrente, más aun cuando este no acredita ser miembro de la Comunidad Campesina de Jicamarca, para en todo caso invocarla a su favor, por cuya razón las causales denunciadas en estos apartados deben desestimarse.-----

CUARTO.- De otro lado, el recurrente argumenta en el apartado **2)** del recurso de casación una supuesta falta de valoración en conjunto del material probatorio que obra en el proceso, acusando asimismo una serie de



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

**CASACIÓN 4556-2016
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

contradicciones de la parte accionada al contestar la demanda, además de haberse omitido valorar el expediente sobre usurpación.-----

QUINTO.- Sobre este agravio, conviene precisar que el Código Procesal Civil en materia probatoria ha conferido ciertas facultades al juez para que la etapa probatoria del proceso civil sea una auténtica comunidad de esfuerzos de este y de las partes, pues, como indica el artículo 197 del Código Procesal Civil, el principio de la unidad de la prueba establece que la prueba debe ser apreciada en su conjunto, dado que la certeza no se obtiene con una evaluación aislada y fragmentaria, sino aprehendido en su totalidad, de tal modo que unidas lleven al ánimo del juez, la convicción acerca de la existencia o inexistencia de los hechos discutidos en la *litis*.-----

SEXTO.- Debemos precisar que conforme al artículo 140 del Código Civil, el cual define al acto jurídico como la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, para la validez de este requiere de los siguientes elementos: agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito, y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad. El acto jurídico puede tener problemas en su eficacia, pudiendo ser estos: **a)** Problemas en su estructura: ineficacia estructural, como la nulidad (cuando el defecto es insubsanable), y la anulabilidad (cuando el defecto es subsanable); y, **b)** Problemas en su funcionamiento; ineficacia funcional. Por consiguiente, el acto jurídico nulo afecta un interés público esencial, en consecuencia, no puede ser subsanado, y se define como “aquel negocio que por la falta o la grave anomalía de elementos considerados constitutivos, no produce los efectos jurídicos típicos perseguidos por las partes”¹. Asimismo, tenemos que la causal contenida en el inciso 5 del artículo 219 del Código Civil se encuentra referida a la simulación absoluta, la cual supone en principio que: *“la simulación es una manifestación concreta de la apariencia jurídica (intencionalmente creada). El negocio simulado es aquel que por decisión de las partes, aparenta la existencia de una reglamentación negocial que en realidad no es querida (GALGANO). La simulación puede ser absoluta o*

¹ PALACIOS MARTÍNEZ, Eric, La nulidad del negocio jurídico, Primera Edición, Juristas Editores, Lima, 2002, p. 125.



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

**CASACIÓN 4556-2016
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

relativa. Es absoluta cuando las partes, no teniendo intención alguna de quedar jurídicamente vinculadas, fingen celebrar un negocio. Es relativa cuando las partes, teniendo la intención de quedar jurídicamente vinculadas por determinado negocio, fingen celebrar uno distinto del que en realidad celebran. La simulación requiere la presencia de un negocio simulado y de un acuerdo simulatorio. El primero es el que está dirigido a crear la situación de apariencia. El segundo es el que recoge la real voluntad de las partes (de no quedar vinculadas por negocio alguno o de quedar vinculadas por un negocio distinto del que aparentan celebrar)... La simulación no requiere de la presencia de un intento fraudulento, aunque, en ciertos casos, tal intento normalmente sea tomado en cuenta por las partes. En todo caso, la relevancia de dicho intento está directamente relacionada con la tutela de los intereses de los terceros y no con la estructura íntima de la simulación... la norma bajo comentario establece que el negocio que adolece de simulación absoluta es nulo. La razón que fundamenta la posición adoptada por dicha norma hay que encontrarla en la voluntad de las propias partes de no quedar jurídicamente vinculadas por el negocio aparente que celebran”².-----

SÉTIMO.- En ese sentido, en el presente caso se verifica que las instancias de mérito han emitido pronunciamiento de fondo sobre la base del caudal probatorio admitido y actuado en el proceso, habiendo sometido su decisión en torno a los elementos esenciales y determinantes que sustentaron el fallo final, no siendo relevantes las contradicciones en que habría incurrido la parte demandada, si del estudio razonado del material probatorio se concluye que el demandante no ha cumplido con acreditar las causales de *objeto física o jurídicamente imposible y simulación absoluta* que sirven de sustento a su demanda; por lo demás, en cuanto al expediente sobre usurpación que refiere el recurrente como no meritado, este no cumple con señalar la incidencia directa o la trascendencia de dicho medio de prueba en el proceso, y de qué manera haría variar el sentido de la decisión final adoptada por los órganos de

² Código Civil Comentado. Tomo I. Gaceta Jurídica. Tercera Edición, Diciembre del 2010, pp. 682 -683.



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

**CASACIÓN 4556-2016
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

instancia, por tanto, la causal denunciada en este apartado deviene también en desestimable.-----

OCTAVO.- Finalmente, el recurrente denuncia en el apartado **4)** la infracción de los artículos 140, 141 e incisos 3 y 5 del artículo 219 del Código Civil. Debe señalarse, en principio, que cuando la norma sustantiva establece en forma categórica que el objeto sea física y jurídicamente posible, se está aludiendo en forma directa a una de las características del objeto entendido como la prestación, cuando ella consiste en un hecho personal del deudor, siendo esto así, cuando la prestación consiste en la transmisión de un derecho real, la cosa sobre la cual recae el derecho que va a ser transferido al acreedor, debe reunir los siguientes requisitos: la cosa debe existir, debe estar en el comercio de los hombres y debe estar determinada o ser determinable en cuanto a su especie y cantidad. En el presente caso se advierte que en efecto el contrato de compraventa cuya nulidad se solicita, tiene por objeto una cosa existente que se encuentra dentro del comercio de las personas y además se encuentra debidamente determinada, por tanto, no se advierte la existencia de la causal de objeto física o jurídicamente imposible.-----

NOVENO.- En cuanto a la causal de nulidad por simulación absoluta, la doctrina nacional refiere que esta causal se da cuando existe discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna, realizada de común acuerdo entre las partes contratantes, a través del acuerdo simulatorio, con la finalidad de engañar a los terceros. Esta causal sin embargo, luego del análisis del material probatorio efectuado por las instancias de mérito, no se configura en modo alguno, dado que entre las partes contratantes no existió el ánimo de engañar con el acto jurídico cuestionado a un tercero, tratándose por consiguiente de un negocio jurídico verdadero y real, que contiene la auténtica voluntad de las partes contratantes.-----

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Tito Alipio Cárdenas Chambe a fojas seiscientos sesenta y nueve; en



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

**CASACIÓN 4556-2016
LIMA ESTE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número 29, de fojas seiscientos cincuenta y tres, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Permanente y Descentralizada de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Tito Alipio Cárdenas Chambe contra Isidro Pedro Méndez Garay y otra, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y *los devolvieron*. Ponente Señor Lévano Vergara, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

Ksj/Cbs/Fag