



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

**CASACIÓN NRO. 639 – 2015  
MADRE DE DIOS  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

**Nulidad parcial del acto.**

Por el principio de conservación del contrato contenido en el artículo 224 del Código Civil, debe mantenerse el contenido del acto que no esté afectado de nulidad, y declarársele en la parte afectada dentro de los límites *ex lege* o *ex voluntate* siempre que el contenido del acto sea susceptible de división.

Lima, veinticinco de agosto de dos mil quince.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número 639 - 2015, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente resolución:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Que se trata del recurso de casación interpuesto por los demandados **Lidia Karina Futagaki Saavedra y Alan Roy Otsuka Perezalan** a fojas trescientos ochenta y nueve, contra la sentencia de segunda instancia de fecha trece de noviembre de dos mil catorce, de fojas trescientos cuarenta y dos, que **confirma** la sentencia apelada de fecha veintisiete de diciembre de dos mil trece, de fojas doscientos treinta, que declara **fundada** en parte la demandada; en consecuencia, se declara la nulidad del acto jurídico de la escritura pública de compra venta de fecha once de junio del año dos mil cinco, del inmueble signado como lote 10, Mz. 2T, ubicado en la intersección del Jr. Lambayeque con Jr. Cusco, Distrito y Provincia de Tambopata-Madre de Dios, suscrito por Enrique Masao Futagaki Otani a favor de Lidia Karina Futagaki Saavedra y Alan Roy



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

**CASACIÓN NRO. 639 – 2015  
MADRE DE DIOS  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Otsuka Pérez, así como el asiento de inscripción registral C0003 de la partida registral N° 07000776 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Madre de Dios, debiendo procederse a su cancelación.

**II. ANTECEDENTES.**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, *prima facie*, es necesario realizar las siguientes precisiones:

**1. DEMANDA.**

Por escrito de fojas treinta y cinco, **Jorge Eduardo Bustamante Salazar**, interpone demanda de nulidad del acto jurídico y de la escritura pública de compra venta que lo contiene de fecha once de junio del año dos mil cinco, suscrita por Enrique Masao Futagaki Otani a favor de Lidia Karina Futagaki Saavedra y Alan Roy Otsuka Pérez, del inmueble de una área de 1,000 m<sup>2</sup>, así como el asiento de inscripción registral C0003 de la partida registral N° 07000776 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Madre de Dios; así como también el perfeccionamiento del contrato de compra venta del área del predio de 375.00 m<sup>2</sup>. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** El demandado Enrique Masao Futagaki Otani, tiene una propiedad ubicada entre el Jr. Cusco esquina con el Jr. Lambayeque, Lote I0, Mz. 2 "T" del Distrito y Provincia de Tambopata, Madre de Dios, de una área de 1000 m<sup>2</sup>, derecho que se encuentra inscrito en los Registros Públicos de Madre de Dios; **2)** Que colindando el predio del demandante con dicho predio, en el año dos mil tres pacta con el demandado Enrique Masao Futagaki Otani la compraventa de una fracción del mismo en un área de 375.00m<sup>2</sup>, por la suma de S/. 19,750.00; que la formalización de la compra venta no se dio



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

**CASACIÓN NRO. 639 – 2015  
MADRE DE DIOS  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

porque aún no se había hecho la subdivisión del predio; y, **3)** Mediante Resolución de Alcaldía N° 330-2003-MPT-DATC de fecha quince de abril del año dos mil tres, se procedió a la sub división en dos fracciones el sub lote N° 10-A, Mz. 2T con un área de 625 m<sup>2</sup> y el sub lote N° 10-B, Mz 2T con un área de 375 m<sup>2</sup>; y, **4)** Que no obstante que la mencionada transferencia se había producido a su favor, el demandado Enrique Masao Futagaki Otani **vuelve a vender** toda la propiedad a favor de los demandados Lidia Karina Futagaki Saavedra y Alan Roy Otsuka Pérez con fecha once de junio del año dos mil cinco, incurriendo así dicha segunda venta en las causales de nulidad por simulación absoluta y fin ilícito.

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

**A)** Mediante escrito ciento dieciocho, **Lidia Karina Futagaki Saavedra y Alan Roy Otsuka Pérez**, contestan la demanda, afirmando que: **1)** Desconocían los tratos o negocios que haya tenido el demandante con el codemandado Enrique Masao Futagaki Otani, referente a la supuesta venta de una fracción de 375 m<sup>2</sup>; y, **2)** Es falso que el demandante se haya enterado recién en el año dos mil nueve que el predio es de propiedad de los demandados, pues desde la fecha de la compra del inmueble *sub Litis*, que data del año dos mil cinco, tomaron posesión del predio.

**B)** Mediante escrito ciento treinta y tres, **Enrique Masao Futagaki Otani**, contesta la demanda, alegando que: En los primeros meses del año dos mil tres, ofreció una fracción de su predio al demandante; sin embargo, éste no estuvo de acuerdo con el precio que le propuso de \$ 17,000.00 dólares americanos; que, no obstante ello, el demandante accedió a efectuarle un préstamo de S/ 1,000.00 nuevos soles y como garantía firmó un recibo fraccionado por su abogado, en el cual se indicaba la existencia de arras confirmatorias, término que en ese



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

**CASACIÓN NRO. 639 – 2015  
MADRE DE DIOS  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

entonces no entendía, sin embargo, le objetó el precio que consignó de \$ 6,000 dólares americanos, manifestándole que dicho recibo era provisional hasta cuando se pusieran de acuerdo; que al no ponerse de acuerdo en el precio y en vista que el recurrente tenía necesidad económica es que les ofreció el inmueble a los codemandados, a su yerno e hija.

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.**

Se ha establecido como puntos controvertidos:

- A)** Determinar si el contrato y el acto jurídico que lo contiene, consistente en la escritura Pública de compra venta de bien inmueble de fecha once de Julio del dos mil cinco, suscrito por Enrique Masao Futagaki Otani a favor de su hija Lidia Karina Futagaki Saavedra y esposo Alan Roy Otsuka Pérez sobre el íntegro del predio, inscrita en la partida Nro. 07000776 están afectados de nulidad.
- B)** Determinar si como consecuencia de lo anterior, corresponde declarar la cancelación del Asiento C 0003, de la partida Nro. 07000776, del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Madre de Dios.
- C)** Determinar cómo pretensión accesoria si corresponde el perfeccionamiento del contrato de compraventa del predio, cuya área es de 375 m<sup>2</sup>, celebrado por el demandante y el demandado Enrique Masao Futagaki Otani.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas doscientos treinta, su fecha veintisiete de diciembre de dos mil trece, declara **fundada** en parte la demandada; en consecuencia, declara la nulidad del acto jurídico de la escritura pública de compra venta de fecha once de junio del año dos mil cinco, del inmueble signado como lote 10,





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

**CASACIÓN NRO. 639 – 2015  
MADRE DE DIOS  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Mz. 2T, ubicado en la intersección del Jr. Lambayeque con Jr. Cusco, suscrito por Enrique Masao Futagaki Otani a favor de Lidia Karina Futagaki Saavedra y Alan Roy Otsuka Pérez, al considerar que: **1)** La escritura pública presentada por el demandante Jorge Eduardo Bustamante Salazar, otorgada por el Juzgado Mixto Transitorio de esta Corte Superior de Justicia con fecha veintiuno de setiembre de dos mil once, acredita de manera indubitable la existencia de una compra venta, celebrada entre el demandante Jorge Eduardo Bustamante Salazar y el demandado Enrique Masao Futagaki Otani, en tanto que, no se hubiera logrado obtener dicho documento si es que no se acreditaba indubitablemente las prestaciones recíprocas entre dichas personas, sobre todo el pago del precio del bien inmueble que se describe en la escritura pública; **2)** Por tanto, se tiene certeza que el bien inmueble ubicado en la esquina formada por los Jirones Cusco y Lambayeque, signado como lote 10-B, Mz. 2T", equivalente a 375 m<sup>2</sup> (15 x 25) a partir del año dos mil tres, ya era de propiedad del demandante, no habiéndose logrado formalizar la transferencia, mientras que éste cumpliera con la totalidad del pago, lo que ocurrió en el año dos mil nueve; por ende al ser un bien inmueble enajenado por la propia persona del demandado Enrique Masao Futagaki Otani, éste no podía volver a transferirlo, más aún, si en autos no existe documentación alguna que acredite la resolución del contrato de compra venta; y, **3)** La simulación de la segunda compra venta se acredita con el precio consignado en la escritura de compraventa, celebrada el diez de junio del año dos mil cinco, pues es ilógico que un inmueble ubicado en una zona céntrica, de 1,000 M<sup>2</sup> (que incluye la fracción transferida al demandante de 375 m<sup>2</sup>) cueste la irrisoria suma de \$1,000.00 dólares americanos, más aún si en las declaraciones de auto avalúo se advierte que el valor de dicho inmueble sobrepasa los S/.30,000.00 nuevos soles.



#### **5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

Mediante escrito de la página doscientos cincuenta, los demandantes **Lidia Karina Futagaki Saavedra y Alan Roy Otsuka Pérez**, interponen recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que: **1)** La pretensión de la presente demanda es la nulidad de la escritura pública de compraventa de fecha once de Junio del dos mil cinco; sin embargo, en los fundamentos de hecho de la demanda se esgrime que solo se ha adquirido una fracción del predio, por tanto el demandante solo tendría legitimidad para obrar respecto a la fracción del predio adquirido y no sobre el 100% del inmueble; **2)** Que el *A quo* no ha cumplido con señalar cuáles son los motivos o circunstancias que lo han hecho arribar a la conclusión que el acto jurídico y el documento que lo contiene son nulos, solo se ha limitado a describir los medios probatorios presentados por el demandante, los que supuestamente acreditan esto; **3)** La parte que solicita la nulidad debe de acreditar el concierto de voluntades, el propósito de engañar o el perjuicio a terceros, lo que no se evidencia en autos; **4)** Que no se ha tomado en cuenta que cuando adquirieron el predio materia de *litis*, no existía documento alguno que acredite la supuesta compra venta celebrada entre el demandante y Enrique Masao, es más en las partidas registrales aparecía como único propietario el vendedor; y, **5)** Que no toma en cuenta otros medios probatorios que hacen ver la existencia de una posesión directa y actual de los demandados, y que por mucho que el precio de la venta del inmueble materia de *litis* sea por debajo del precio del mercado, esto no significa una venta simulada o ilícita, tanto más que el demandante admite la cancelación del precio.

#### **6. SENTENCIA DE VISTA.**

La Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, expide la sentencia de vista de fecha trece de noviembre de dos mil catorce, de



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

**CASACIÓN NRO. 639 – 2015  
MADRE DE DIOS  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

fojas trescientos cuarenta y dos, que **confirma** la sentencia apelada que declara fundada en parte la demanda, en consecuencia, declara la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compra venta de fecha once de junio del año dos mil cinco, del inmueble *sub litis*, así como del asiento de inscripción registral C0003 de la partida registral N° 07000776 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Madre de Dios, debiendo procederse a su cancelación, fundamentando la decisión en lo siguiente: **1)** Que se colige que en el presente caso se trata de la venta de un bien y que una parte integrante de éste era totalmente ajeno, pues evidentemente la segunda venta celebrada en fecha diez de junio del año dos mil cinco ha sido otorgada, cuando una fracción de éste ya había salido de la esfera patrimonial del demandado Enrique Masao Futagaki Otani, en mérito al compromiso de compra venta celebrado en el año dos mil tres; que con la escritura pública de compra venta del predio materia de *litis* otorgada por el Juzgado Mixto Transitorio de Tambopata en el Proceso N° 307-2009-O-2701-JM-CI-01 se demuestra que efectivamente el demandante y el demandado celebraron un contrato de compra venta, constituyéndose desde ese momento en propiedad del demandante Jorge Eduardo Bustamante Salazar; que encontrándose la fracción de 375.00 m2. dentro del predio mayor de 1,000.00 m2, transferido totalmente en fecha diez de junio del año dos mil cinco, los demandados Lidia Karina Futagaki Saavedra y Alan Roy Otsuka Pérez se encontraban impedidos legalmente para disponer totalmente del mismo; y, **2)** Que habiéndose acreditado que el acto jurídico materia de la demanda, incurre en causal de nulidad por finalidad ilícita y adolecer de simulación absoluta, no resulta aplicable a los codemandados compradores del bien inmueble la buena fe registral contemplada en el artículo 2014 del Código Civil, puesto que, la buena fe alegada por los codemandados Lidia Karina Futogaki Saavedra y Alan Roy Otsuka Pérez solo será resulta cuando las circunstancias que rodean a



la celebración del acto jurídico y su inscripción en los Registros Públicos, hagan presumir que obraron, desconociendo la inexactitud de los datos que aparecen en los Registros Públicos.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN.**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha ocho de abril de dos mil quince, de folios cuarenta y uno del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por los demandados **Lidia Karina Futagaki Saavedra y Alan Roy Otsuka Perezalan**, por las siguientes causales:

#### **A) Infracción normativa del artículo 219 inciso 4 y 220 del Código**

**Civil.** Señalan que tanto la sentencia de primera y la de segunda instancia confunden el fin del negocio con la causa del negocio jurídico, e inclusive lo confunden con el motivo (impulso subjetivo). Así, sostienen que la causa del negocio era lícita, pues a la fecha de celebración de la compraventa ella no afectaba las buenas costumbres ni a norma jurídica alguna. Es más, sostienen que el Código Civil no establece la nulidad del negocio jurídico por falta de causa sino solamente por ilicitud de la misma. En tal sentido, si en el caso concreto no existe función económica, el negocio celebrado tendrá que ser considerado inexistente. Añaden que la compraventa de bien ajeno no es causal de validez.


#### **B) Infracción normativa del artículo 219 inciso 5 del Código Civil.**

Manifiestan que existe indebida interpretación de la norma enunciada al señalar que existe simulación por haber adquirido una propiedad cuando ésta ya había sido transferida, cuando el negocio simulado es aquel que, por decisión de las partes, aparenta la existencia de una reglamentación negocial que en realidad no es querida. En este caso, señalan los recurrentes, la sentencia de vista no ha referido en qué consistió la apariencia, es decir, cual ha sido la ficción creada por los



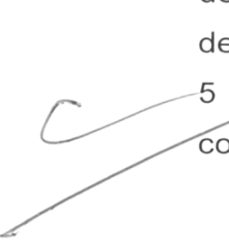


contratantes y el codemandado Enrique Masao Futagaki Otani, ni cuál es la real voluntad de las partes contratantes, ello no obstante que se encuentra acreditado que los recurrentes además de adquirir la propiedad, están viviendo y cuidando de ella como propietarios desde el momento de su adquisición. Asimismo, tampoco se ha demostrado que el vendedor del inmueble les haya comunicado expresamente la situación del bien ajeno.



**C) Infracción normativa del artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil.** Refieren que al declararse nulo el contrato de compraventa de fecha once de junio de dos mil cinco disponiendo se deje sin efecto la compraventa realizada entre los recurrentes y Enrique Masao Futagaki Otani sobre el área total del inmueble (1 000 m<sup>2</sup>) y, no solo sobre un área parcial de 375 00 m<sup>2</sup>, que es precisamente la parte que sostiene se le habría afectado al demandante, la Sala Superior se ha excedido, pues en el peor de los casos debió declarar solo la nulidad parcial del contrato de compraventa, dejando, por el principio de conservación, subsistente la compraventa, en lo demás. En tal sentido, debió ser de aplicación el artículo 224 del Código Civil, norma que tiene por finalidad una restricción a los efectos expansivos de la nulidad.

#### **IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.**



Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si la sentencia de segunda instancia incurre en infracción normativa de las normas denunciadas, esto es, si el contrato de compraventa de fecha once de junio de dos mil cinco, suscrito entre los demandados se encuentra viciado de nulidad, por incurrir en las causales de fin ilícito y simulación absoluta, previstas en el artículo 219 incisos 4 y 5 del Código Civil; asimismo, si se ha vulnerado el principio de conservación de los actos al anular todo el contrato de compraventa



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

**CASACIÓN NRO. 639 – 2015  
MADRE DE DIOS  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

referente a la transferencia del predio de 1000 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra sub dividido en dos, no obstante que el predio materia de *litis* es solo una fracción de 375 m<sup>2</sup>.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.**

**PRIMERO.**- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio; que en el presente caso se han tutelado.

**SEGUNDO.**- Que corresponde entonces efectuar el análisis de la infracción contenida en el *ítem A)* del numeral III de la presente resolución, esto es, la causal de nulidad por **fin ilícito**, entendida como causa ilícita del acto. En tal sentido, la causa ilícita debe ser entendida como el interés común y conjunto de las partes que otorgan al acto objetivado en el texto o programa negocial; sin embargo, no debe confundirse con el motivo (particular) que anima a alguna de las partes a contratar. La causa será ilícita cuando contravenga normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres; como bien lo define Lizardo Taboada Córdova: *"(...) la causa de nulidad por fin ilícito, contemplada en el artículo 219, deberá entenderse como aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo, sea ilícito, por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres. Se trata pues, de una causal de nulidad por ausencia del requisito de la licitud, aplicable al*



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

**CASACIÓN NRO. 639 – 2015  
MADRE DE DIOS  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

*fin, que constituye uno de los elementos del acto jurídico, según nuestro Código Civil (...)”<sup>1</sup>.*

**TERCERO.-** Bajo este contexto dogmático y normativo, ha quedado acreditado en autos que el demandado Enrique Masao Futagaki Otani, ha otorgado en compraventa una fracción del bien inmueble que era ajeno, pues a la fecha de celebración de dicho negocio jurídico, parte de éste en un área de 375 m<sup>2</sup>, ya había sido transferido al demandante Jorge Eduardo Bustamante Salazar; siendo ello así, la conducta de los demandados se enmarca en esta causal, puesto que la venta de un bien ajeno se encuentra prohibido por el ordenamiento jurídico, dado que nadie puede disponer sobre mayor derecho del que realmente tiene; por consiguiente la presente denuncia debe ser desestimada, en cuanto al acto relativo a la compraventa de los 375 m<sup>2</sup>.

**CUARTO.-** Que, en cuanto a la denuncia contenida en los *ítems B)* del numeral III de la presente resolución, referente al artículo 219 inciso 5 del Código Civil que regula la causal de nulidad por **simulación absoluta**, se debe destacar previamente, que la moderna doctrina conceptúa a la simulación como el acuerdo entre dos o más partes, para realizar una actividad negocial meramente aparente, a la que no corresponde una efectiva regulación de intereses de las partes o a la que le corresponde una autorregulación de intereses diversa. La simulación implica la ostentación de un negocio jurídico aparente y el ocultamiento de la real intención de las partes de no concluir o concluir un negocio diverso de aquel aparente y, por ende, productivo de efectos distintos en sus relaciones recíprocas. Sobre esta causal Lizardo Taboada señala: “(...) *un caso de discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna,*

<sup>1</sup> TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *Nulidad del Acto Jurídico*, Editora Jurídica Grijley. Segunda Edición 2002. p. 117.



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

**CASACIÓN NRO. 639 – 2015  
MADRE DE DIOS  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

*realizada de común acuerdo entre las partes contratantes, a través del simulatorio, con el fin de engañar a los terceros”<sup>2</sup>*

**QUINTO.-** En el caso sub materia, se advierte que la Sala de mérito arriba a la conclusión que “(...) *ha quedado demostrado que el demandado Enrique Masao Futagaki Otani, ha otorgado en compraventa una fracción de bien inmueble que era ajeno, ubicado en la calle Cusco de la ciudad de Puerto Maldonado, pues a la fecha de dicho negocio parte de éste ya había sido transferido a Jorge Eduardo Bustamante Salazar; por lo que resulta manifiesto que dicha compraventa está viciada de nulidad absoluta pues la causa o finalidad del negocio jurídico materia de la demanda resulta (sic) en ilícita y simulada al haberse demostrado que el acto jurídico estaba orientado a obtener una compraventa indebida de la propiedad de un bien inmueble totalmente ajeno*”; así la Sala de mérito efectúa la subsunción de los hechos al supuesto normativo que regula la causal de nulidad por simulación, nulidad que, según advierte esta Sala Suprema, afecta solo al acto relativo a la fracción de terreno ubicado en el Sub Lote N° 10-B Mz. 2T con un área de 375.00 m<sup>2</sup>, cuyo propietario es el demandante Jorge Eduardo Bustamante Salazar, razón por la cual esta denuncia casatoria también debe ser desestimada, solo en lo relativo a los 375 m<sup>2</sup>.

**SEXTO.-** Que, en cuanto a la denuncia contenida en los *ítems C)* del numeral III de la presente resolución, referente a **la nulidad parcial del acto jurídico** regulado en el artículo 224 del Código Civil, es pertinente precisar que la acotada norma se asienta, en el principio de la conservación del contrato, cuyo objetivo es la protección de las iniciativas negociales de los particulares lo que impone que se deje de lado la

<sup>2</sup> TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Op. cit., p. 118.





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN NRO. 639 – 2015  
MADRE DE DIOS  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO

tradicional contraposición entre la "validez total" y la "invalidez total" del negocio jurídico. Esta necesidad ha llevado a que el ordenamiento incorpore figuras atenuadas de invalidez tales como la nulidad parcial, por medio de la cual se circunscribe la nulidad a la parte de la reglamentación negocial por ella afectada, dejándose indemne el resto del contenido del negocio particular; consecuentemente la nulidad parcial debe ser conceptuada como una de las **técnicas de sanatoria** del negocio jurídico, que implica una conminación limitada específicamente al contenido negocial afectado por la nulidad, es decir, la afectación cuantitativamente restringida de la nulidad sólo al contenido afectado por ella; en suma, circunscribir la nulidad y sus consecuencias, concretamente a la parte de la reglamentación negocial que la motiva y justifica; empero: "(...) *para que pueda funcionar la nulidad parcial se requiere que el contenido del acto **sea susceptible de división**, sin que se destruya la esencia del conjunto*"<sup>3</sup>

**SÉTIMO.-** Que en el caso de autos se ha determinado que la transferencia efectuada por Enrique Masao Futagaki Otani a favor de su hija y yerno, los esposos Lidia Karina Futagaki Saavedra y Alan Roy Otsuka Pérez, del inmueble ubicado en el Jr. Cusco Mz. 2-T, lote N° 10 del Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios de un área de 1,000 m<sup>2</sup>, adolece de nulidad por haber dispuesto el vendedor en forma total de un bien que previamente ya había sido vendido por el propietario constituyéndose en un bien ajeno; sin embargo, se advierte que el lote de 1,000 m<sup>2</sup> está constituido por dos predios, el Sub Lote N° 10-A Mz. 2T con un área de 625.00 m<sup>2</sup> y el Sub Lote N° 10-B Mz. 2T con un área de 375.00 m<sup>2</sup>; según Resolución Municipal número 330-2003-MPT-DATC de fecha quince de abril de dos mil tres, siendo

<sup>3</sup> VELEZ SARSFIELD, Dalmacio, ARAUZ CASTEX, Manuel y LLAMBÍAS Jorge, en VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *El Acto Jurídico*. Gaceta Jurídica. Novena Edición, 2013, p. 566.



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

**CASACIÓN NRO. 639 – 2015  
MADRE DE DIOS  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

éste último el que afecta la validez del acto jurídico de compraventa del once de junio de dos mil cinco, pues pertenece al demandante Eduardo Bustamante Salazar; siendo ello así, en aplicación del principio de conservación del contrato, deviene parcialmente nulo el acto jurídico de fecha de once de junio de dos mil cinco, sólo en relación al acto que comprende al lote 10-B Mz. 2T de 375 m2.

**VI. DECISIÓN.**

- A)** Por estos fundamentos: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandados Lidia Karina Futagaki Saavedra y Alan Roy Otsuka Perezalan, obrante a fojas trescientos ochenta y nueve; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha trece de noviembre de dos mil catorce, de fojas trescientos cuarenta y dos.
- B)** **Actuando en sede de instancia REVOCARON** la sentencia apelada de fecha veintisiete de diciembre de dos mil trece, en el extremo que declara la nulidad del acto jurídico de la escritura pública de compra venta de fecha once de junio del año dos mil cinco, **reformándola** declararon fundada en parte la demanda de **nulidad parcial** del acto jurídico de la escritura pública de compra venta de fecha once de junio del año dos mil cinco, en el extremo referente al sub lote N° 10-B Mz 2T cuya área es de 375 m2, en concordancia con la sub división establecida mediante Resolución de Alcaldía N° 330-2003-MPT-DATC de fecha quince de abril de dos mil trece; **CONFIRMARON** la sentencia apelada en lo demás que contiene.
- C)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Eduardo Bustamante Salazar con Lidia Karina Futagaki Saavedra y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN NRO. 639 – 2015  
MADRE DE DIOS  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO

otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como  
ponente la Jueza Suprema señora **del Carpio Rodríguez**.

SS.

ALMENARA BRYSON

WALDE JÁUREGUI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

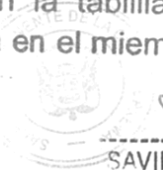
CALDERÓN PUERTAS

*[Handwritten signatures and stamps]*  
SE PUBLICO CONFORME A LEY  
DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA

SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA  
25 ENE 2016

Ec/sg

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, integrante de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo emitido su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación. Si consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le inhabilita la suscripción



SAVIN CAMPAÑA CORDOVA  
Relator  
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema