



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*Aun cuando es cierto que nuestro Código Civil permite contratar sobre bienes ajenos, ello no implica que se validen actos jurídicos como el ahora cuestionado, en el que se ha acreditado que las partes dispusieron de un inmueble aprovechando que la titularidad registral de éste se encontraba formalmente inscrita a favor de una de ellas, como producto de un contrato afectado por vicios de nulidad, con el propósito de disponer ilícitamente del inmueble; circunstancia que resulta claramente contraria al orden público y las buenas costumbres y, por tanto subsumible en el supuesto de nulidad previsto en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil.*

**Artículo V del Título Preliminar del Código Civil.**

Lima, once de agosto de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro mil doscientos sesenta y tres – dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO.-**

En el presente proceso de nulidad de acto jurídico, la demandante **Cruz Belinda Iparraguirre Castillo** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha diez de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas quinientos cuarenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha veinticuatro de agosto de dos mil quince, obrante a fojas quinientos cuatro, que revocando la sentencia apelada, declara infundada la demanda en todos sus extremos.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

**II. ANTECEDENTES.-**

**1. DEMANDA**

Por escrito obrante a fojas sesenta, Cruz Belinda Iparraguirre Castillo interpuso demanda de nulidad de acto jurídico con el propósito que el órgano jurisdiccional (i) declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa y levantamiento de gravámenes, de fecha veintinueve de enero de dos mil dos, otorgada por los demandados ante la Notaría Aníbal Corvetto, respecto al inmueble ubicado en la esquina de los jirones San Pablo De la Cruz y Moyobamba S/N, Tarapoto; y, como consecuencia de ello, (ii) declare la nulidad del asiento de inscripción de este acto jurídico obrante en la Partida Registral N° 11002247 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tarapoto y (iii) determine la responsabilidad dolosa del Banco Internacional del Perú Sociedad Anónima Abierta - Interbank y fije una indemnización a su cargo, por la suma de seiscientos mil con 00/100 nuevos soles (S/. 600,000.00), a causa de los daños producidos por la transferencia dolosa del referido inmueble.

Para sustentar este petitorio, la asociación demandante explica que el seis de agosto de mil novecientos noventa y nueve celebró con el Banco Internacional del Perú Sociedad Anónima Abierta - Interbank un contrato de compraventa y arrendamiento financiero, a través del cual transfirió a este último la propiedad de tres inmuebles, entre los que se encontraba el ubicado en la esquina de los jirones San Pablo De la Cruz y Moyobamba S/N, Tarapoto, inscrito en la Partida Registral N° 11002247 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tarapoto.

Este contrato fue objeto de un proceso judicial de nulidad de acto jurídico, tramitado en su momento ante el Segundo Juzgado Civil de Pucallpa, en el Expediente N° 231-2001. No obstante, el veintinueve de enero de dos mil dos, mientras dicho proceso se encontraba en trámite, el referido Banco celebró el acto jurídico que ahora es objeto de impugnación, con el propósito de transferir



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

fraudulentamente el bien inmueble antes referido a favor de la codemandada Dora Angélica Reátegui viuda de Mori, quien conocía plenamente la existencia de la controversia judicial que se mantenía sobre él, pues su abogado era el mismo que defendía también al Banco Internacional del Perú Sociedad Anónima Abierta - Interbank; inscribiendo esta transferencia en la partida registral del bien.

Finalmente, el proceso de nulidad de acto jurídico tramitado en el Expediente N° 231-2001 quedó trunco por deficiencias en su tramitación, dándose inicio a un nuevo proceso judicial de nulidad de acto jurídico, tramitado en el Expediente N° 264-2007, dentro del cual se declaró finalmente la nulidad del contrato de compraventa y arrendamiento financiero del seis de agosto de mil novecientos noventa y nueve. De este modo, quedó en evidencia que la propiedad del inmueble inscrito en la Partida Registral N° 110022 47 no pertenecía al Banco Internacional del Perú Sociedad Anónima Abierta - Interbank, quien no solo transfirió un bien ajeno, sino que, además, realizó esta transferencia dolosamente, con la complicidad de la codemandada, a sabiendas de que se trataba de un bien sujeto a litigio. Razón por la cual, corresponde declarar la nulidad del acto jurídico celebrado el veintinueve de enero de dos mil dos, por las causales contenidas en los numerales 1 (falta de manifestación de voluntad) y 3 (objeto jurídicamente imposible) del artículo 219 del Código Civil, concordantes con los artículos V del Título Preliminar y 210 del mismo cuerpo legal.

**2. CONTESTACIÓN**

Por escrito obrante a fojas ciento cinco, el Banco Internacional del Perú Sociedad Anónima Abierta - Interbank contesta la demanda, sosteniendo que ésta debe ser declarada infundada, debido a que el argumento expresado por la actora, en el sentido que el contrato de compraventa celebrado el veintinueve de enero de dos mil dos contiene un objeto jurídicamente imposible por haberse transferido un bien que no era propiedad del banco, carece de sustento jurídico,



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

pues no existe ninguna norma en nuestro ordenamiento jurídico que prohíba la compraventa de bienes ajenos. Además, señala que la codemandada Dora Angélica Reátegui viuda de Mori celebró el contrato de compraventa de buena fe, cuando la propiedad del bien se encontraba inscrita a nombre del banco y, por tanto, no puede ser afectada con la declaración de nulidad, en atención a lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil.

**3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Por sentencia dictada el cinco de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas trescientos cincuenta y ocho, el Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de San Martín estimó en parte la demanda, declarando la nulidad del contrato celebrado el veintinueve de enero de dos mil dos y la cancelación de su inscripción registral, y ordenando el pago de una indemnización de ochenta mil con 00/100 nuevos soles (S/. 80,000.00). Ello al considerar que el referido contrato contiene un objeto jurídicamente imposible, pues al haberse determinado judicialmente la nulidad del contrato de compraventa de fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y nueve, se evidenció que al momento de celebrarse el contrato de compraventa objeto de nulidad, la propiedad del inmueble en disputa correspondía a la ahora demandante y no al Banco demandado, quien transfirió un bien que no le pertenecía. Además, el referido emplazado no puede alegar como argumento de su defensa la buena fe de la codemandada Dora Angélica Reátegui viuda de Mori, pues esta circunstancia debió ser alegada por ella misma; sobre todo si en los autos se ha probado lo contrario, puesto que en el contrato de compraventa que es objeto del petitorio – del veintinueve de enero de dos mil dos–, se dejó constancia falsamente de la entrega del bien *ad corpus* a la compradora, cuando lo cierto es que la ahora demandante ha ejercido su posesión hasta la actualidad.

**4. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

A través de la sentencia de vista objeto de impugnación, obrante a fojas quinientos cuatro, la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de Tarapoto ha revocado la decisión adoptada por el *a quo* y, reformándola, ha declarado infundada en todos sus extremos la demanda. Ello al considerar que en el momento en que se celebró el contrato de compraventa objeto de nulidad (veintinueve de enero de dos mil dos) el Banco demandado mantenía la condición de propietario del inmueble inscrito en la Partida Registral N° 11002247 y contaba con aptitud para venderlo, dado que la ahora demandante había incumplido con el pago de las cuotas acordadas en el contrato de compraventa y arrendamiento financiero del seis de agosto de mil novecientos noventa y nueve; el mismo que fue resuelto, en el proceso judicial de nulidad de acto jurídico, recién el doce de marzo de dos mil nueve. Además, no existe limitación alguna en nuestro ordenamiento jurídico que impidiera al Banco Internacional del Perú Sociedad Anónima Abierta - Interbank vender el inmueble durante el trámite del proceso, pues el artículo 1409 del Código Civil establece que la prestación materia de la obligación creada por un contrato puede versar sobre *bienes ajenos o afectados en garantía o embargados o sujetos a litigio por cualquier otra causa*.

**III. RECURSO DE CASACIÓN.**

Contra la mencionada sentencia de vista, la demandante Cruz Belinda Iparraguirre Castillo ha interpuesto el presente recurso de casación, que ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala mediante el auto calificadorio de fecha veintinueve de abril de dos mil dieciséis, en base a las siguientes causales:

- a. Infracción normativa de los artículos V del Título Preliminar y 1532 del Código Civil y del artículo 2 numeral 14 de la Constitución Política del Estado.** Sostiene que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que cuando



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

la entidad financiera vendió su inmueble, se encontraba en trámite el expediente signado con el número 231-2001, sobre nulidad de acto jurídico de compraventa y arrendamiento financiero, lo cual era de pleno conocimiento de la compradora, precisándose que solo pueden venderse los bienes siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por ley ni sea contraria al orden público o las buenas costumbres.

- b. Infracción normativa del artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado y del artículo 197 del Código Procesal Civil.** Alega que no se ha analizado que el contrato de compraventa y arrendamiento financiero de fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y nueve fue declarado nulo y en forma equivocada se toma en cuenta la carta notarial de fecha ocho de febrero de dos mil uno, cursada por la entidad financiera a la actora que da por resuelto el contrato y solicita la entrega inmediata de los bienes, con lo cual se evidencia una vulneración al derecho a la valoración de la prueba.

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-**

La materia jurídica en discusión se centra en determinar, en primer término, si la valoración probatoria que ha desarrollado la Sala Superior en la sentencia ha respetado el estándar exigido por el debido proceso y, en caso de ser así, establecer si la venta de un bien ajeno, en los términos en los que se ha producido en este caso, puede ser calificada como un supuesto de nulidad del acto jurídico por infracción al orden público.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

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

**PRIMERO.-** Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a denuncias de carácter *in procedendo* como a otra de carácter *in iudicando*. En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre esta denuncia, pues resulta evidente que de ser estimada, carecería de objeto pronunciarse sobre la causal restante, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

**A. Denuncia de carácter procesal**

**SEGUNDO.-** El artículo 139 numeral 3 de nuestra Constitución Política consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, *la observancia del debido proceso*; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración<sup>1</sup>.

**TERCERO.-** En este caso, la recurrente denuncia la infracción del derecho al debido proceso, en su vertiente de derecho a la prueba, debido a que la decisión contenida en la sentencia de vista objeto de impugnación, de desestimar la demandada, ha tomado como sustento dos “medios probatorios” que, en su opinión, no debían ser adoptados por el órgano jurisdiccional como fundamento de su fallo: (i) el contrato de compraventa y arrendamiento financiero celebrado el seis de agosto de mil novecientos noventa y nueve y (ii) la carta notarial de de

---

<sup>1</sup> Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo veintiocho.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

fecha ocho de febrero de dos mil uno –por la cual el Banco demandado resolvió dicho contrato–; y ello debido a que el referido contrato ha sido declarado nulo en otro proceso judicial y, por tanto, ni él ni la mencionada carta notarial resultan apropiados para ser empleados como fundamentos de un fallo judicial.

**CUARTO.**- En relación a esta última argumentación, conviene precisar que, si bien en diversas ocasiones esta Suprema Sala ha declarado que el ámbito de tutela reconocido implícitamente por nuestra Constitución Política a favor del *derecho a la prueba* habilita la posibilidad de que la Corte Suprema examine, en sede casatoria, la adecuada aplicación de las normas previstas en el Código Procesal Civil para regular la actividad probatoria del juez (como ocurre en este caso con el artículo 197 de dicho cuerpo legal), ello no ha tenido como propósito permitir que en esta sede se produzca la reapertura de la labor de valoración de los medios probatorios –labor que con exclusividad corresponde a las instancias de mérito– o, peor aún, facilitar a las partes el acceso a una nueva discusión en cuanto a la corrección o veracidad de las conclusiones fácticas adoptadas por aquellas luego de dicha valoración; sino que únicamente ha tenido como fin permitir que se examine si esta labor –de valoración probatoria– ha sido desarrollada con respecto a las normas previstas para tal efecto en nuestro ordenamiento jurídico.

**QUINTO.**- En efecto, esta Suprema Sala tiene expuesta en sus decisiones una larga doctrina referida a la naturaleza del derecho a la prueba como uno de carácter complejo, compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que éstos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de





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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia<sup>2</sup>; y sobre la posibilidad de cautelar la correcta aplicación de este derecho en el proceso. No obstante, ello nunca ha implicado que este Colegiado pueda o pretenda sustituirse en la competencia que corresponde únicamente a las instancias de mérito para valorar el caudal probatorio existente en los autos y desprender a partir de él –en respecto a lo anterior, se entiende– las premisas fácticas sobre las cuales se construirá la decisión del caso.

**SEXTO.**- En esta ocasión, al dar lectura a los argumentos expresados por la recurrente, se observa que éstos no hacen referencia a algún tipo de infracción cometida por la Sala Superior en relación a las reglas que rigen la valoración de los medios probatorios, sino que más bien se dirigen a cuestionar el resultado de esta valoración, afirmando que ni el contrato de compraventa y arrendamiento financiero celebrado el seis de agosto de mil novecientos noventa y nueve, ni la carta notarial de fecha ocho de febrero de dos mil uno, a través de la cual este contrato quedó resuelto, debieron ser empleados por dicho órgano jurisdiccional como fundamento de su decisión, porque dicho contrato ya ha sido invalidado en un proceso judicial. Es decir, la recurrente no cuestiona la existencia de vicios en la labor de valoración probatoria, sino que, por el contrario se opone al razonamiento adoptado por la Sala Superior en base a los resultados de dicha valoración, por considerar este criterio desacertado o impropio.

**SÉTIMO.**- Empero, como ya se ha explicado, la posibilidad de denunciar válidamente, como sustento del recurso de casación, infracciones al derecho a la prueba exige que éstas denuncias se encuentren referidas con precisión a la vulneración de los principios y reglas que rigen la actividad probatoria, y no que sean empleadas como medio para oponerse al sentido de las conclusiones fácticas determinadas luego de esta actividad, por considerarlas inapropiadas,

---

<sup>2</sup> Por todas, la Casación N° 9582-2013-Cajamarca, del quince de julio de dos mil catorce.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

inexactas o, por cualquier razón, debatibles. Por tanto, al haber ocurrido en este caso esto último, la denuncia objeto de análisis debe ser desestimada.

**B. Denuncia de carácter material**

**OCTAVO.**- En cuanto al fondo del asunto, este Colegiado considera conveniente recordar que la nulidad del acto jurídico, prevista en el artículo 219 del Código Civil, puede ser comprendida, inicialmente, como aquella situación patológica del mismo, producida por la ausencia o grave anomalía de alguno de los elementos constitutivos exigidos para su validez. Esta visión, que surge a partir de una construcción marcadamente formal del asunto, guarda cierta “lógica” con la regulación prevista legalmente para normar los actos jurídicos, pues si la validez de éstos se encuentra sujeta al cumplimiento de los requerimientos exigidos por el artículo 140 del Código Civil para tal fin, es “coherente” pensar que la nulidad pueda ser reducida justamente a la ausencia o vicio determinante de alguno de ellos. Es así como tradicionalmente se ha entendido el asunto<sup>3</sup>.

**NOVENO.**- Sin embargo, esta primera aproximación a la naturaleza de la nulidad del acto jurídico podría resultar no solo tautológica, sino –peor aun– insuficiente para el correcto entendimiento de esta institución, pues se limita a una descripción formal de ella, sin examinar los fines que ésta persigue dentro del ordenamiento jurídico. Y es precisamente para superar esta omisión que se ha propuesto considerar a la nulidad como “*el medio para la tutela efectiva de intereses generales considerados valores fundamentales para la entera organización social*”<sup>4</sup>.

Esta perspectiva devuelve a la nulidad del acto jurídico el sentido de su propósito. Esta no es meramente una consecuencia formal a la falta de acoplamiento formal de determinados requerimientos –sin importar cuáles sean

---

<sup>3</sup> PALACIOS MARTINEZ, Eric, “La nulidad del negocio jurídico”, disponible en *dike.pucp.edu.pe*.

<sup>4</sup> MONTICELLI, Salvatore, citado por PALACIOS MARTINEZ, Eric, ídem.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

éstos o qué importancia tengan–, sino como un instrumento de tutela de los valores fundamentales que nuestro ordenamiento jurídico recoge y promueve.

**DÉCIMO.-** En este orden de ideas, por ejemplo, el concepto de ilicitud – *antijuricidad*– recobra un verdadero y significativo papel como elemento de análisis fundamental al momento de examinar los supuestos de nulidad que nuestra legislación recoge. Si la nulidad debe servir, ante todo, como medio de tutela de los valores fundamentales de nuestro ordenamiento jurídico, a fin de sancionar con la privación definitiva de sus efectos típicos a los actos de autonomía privada de los particulares que atenten contra ellos, es evidente que los supuestos que impliquen antijuricidad merecerán la mayor atención del juez al abordar un caso en el que aquella se debata. Este es el sentido que guarda mayor concordancia con el artículo 2 numeral 14 de nuestra Carta Política, que prevé como uno de los derechos fundamentales de la persona “*contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público*”.

**UNDÉCIMO.-** En este caso, luego de la valoración del caudal probatorio, las instancias de mérito han establecido como premisas fácticas las siguientes:

- En autos se encuentra probado que el seis de agosto de mil novecientos noventa y nueve, la señora Cruz Belinda Iparraguirre Castillo celebró con el Banco demandado un contrato de compraventa por el cual le transfirió el inmueble ubicado en la esquina de los jirones San Pablo De la Cruz y Moyobamba S/N, Tarapoto (considerando noveno de la sentencia de primera instancia y considerando quinto de la sentencia de vista). Contrato que fue inscrito en la partida registral del inmueble.
- Sin embargo, la señora Cruz Belinda Iparraguirre Castillo inició dos procesos judiciales (Expedientes N° 231-2001 y N° 2 64-2007) para obtener la nulidad de dicho contrato, el cual fue finalmente declarado nulo por sentencia firme dictada en el segundo de estos procesos (considerando



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

undécimo de la sentencia de primera instancia y considerando quinto de la sentencia de vista).

- El veintinueve de enero de dos mil dos, el Banco demandado y la señora Dora Angélica Reátegui viuda de Mori celebraron el contrato de compraventa cuya nulidad se pretende en este proceso, a través del cual aquel transfirió a esta última el inmueble ubicado en la esquina de los jirones San Pablo De la Cruz y Moyobamba S/N, Tarapoto, a través del contrato (considerando décimo tercero de la sentencia de primera instancia y considerando cuarto de la sentencia de vista).
- Sin embargo, tanto el Banco demandado como la señora Dora Angélica Reátegui viuda de Mori conocían del cuestionamiento judicial iniciado por la señora Cruz Belinda Iparraguirre Castillo contra la validez del contrato de compraventa de fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y nueve (considerando décimo segundo de la sentencia de primera instancia), por lo que no pueden invocar desconocimiento a su favor.

**DUODÉCIMO.-** A partir de estas premisas fácticas –que, como ya se ha explicado, no pueden ser objeto de revisión por esta Suprema Sala– se evidencian, por lo menos, dos cosas:

- (i) Primero, que cuando el Banco demandado celebró el contrato de compraventa del veintinueve de enero de dos mil dos, no contaba con la propiedad del inmueble ubicado en la esquina de los jirones San Pablo De la Cruz y Moyobamba S/N, Tarapoto, pues al haberse determinado judicialmente la nulidad del contrato de compraventa del seis de agosto de mil novecientos noventa y nueve, éste nunca produjo sus efectos típicos, es decir, que nunca transfirió la propiedad del bien a favor de esta entidad financiera.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

Es necesario tener en cuenta que, como ya se ha adelantado, la nulidad – *absoluta*– del acto jurídico implica la privación de los efectos típicos que normalmente corresponderían al acto jurídico viciado y, de acuerdo con el artículo 222 del Código Civil, esta privación se produce desde el momento mismo de la celebración del acto, por efectos de la sentencia que la declara.

- (ii) Segundo, que ni la señora Dora Angélica Reátegui viuda de Mori, ni – mucho menos– el Banco demandado, pueden alegar buena fe a su favor, pues ambos conocían el cuestionamiento judicial que existía a la validez del contrato de compraventa del seis de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

**DÉCIMO TERCERO.**- En este contexto, se desprende que el contrato de compraventa cuestionado en este proceso –*del veintinueve de enero de dos mil dos*– fue celebrado por el Banco demandado arrogándose y ejerciendo facultades de dominio (disposición) sobre el inmueble ubicado en la esquina de los jirones San Pablo De la Cruz y Moyobamba S/N, Tarapoto, que, de acuerdo a ley, no le correspondían; aprovechando para ello que en ese momento contaba “formalmente” con la titularidad registral del bien, en razón a un contrato de compraventa –*del seis de agosto de mil novecientos noventa y nueve*– que, como se determinó posteriormente, se encontraba afectado por vicios de ilegalidad que provocaban su nulidad absoluta. Además, se encuentra acreditado también que ni el Banco demandado ni la señora Dora Angélica Reátegui viuda de Mori, ignoraban los vicios que afectaban la “titularidad” en virtud a la cual se celebró dicho acto de disposición.

**DÉCIMO CUARTO.**- Una actuación como esta excede con toda evidencia los límites de la autonomía privada reconocida constitucionalmente a los particulares (conforme a la lectura del artículo 2 numeral 14 de la Carta Política desarrollada



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

en los párrafos precedentes), pues aun cuando es cierto que nuestro Código Civil permite contratar sobre bienes ajenos, ello no implica que se validen actos jurídicos, como el ahora cuestionado, en el que se ha acreditado que las partes actuaron aprovechando la existencia de una titularidad registral afectada por vicios de ilegalidad que ambas conocían, con el propósito de disponer ilícitamente de un inmueble; circunstancia que resulta claramente contraria al orden público y las buenas costumbres y, por tanto subsumible en el supuesto de nulidad previsto en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, según el cual “*es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres*”.

**DÉCIMO QUINTO.**- En cuanto al artículo 1532 del Código Civil, cabe indicar que, tal como puede observarse de lo expresado precedentemente, la ilicitud del contrato de compraventa objeto del petitorio de nulidad no se desprende, en este caso, de la imposibilidad de contratar sobre bienes ajenos, sino de la afectación al orden público y las buenas costumbres producida como consecuencia del actuar ilícito de los demandados. Por esta razón, aun cuando no se habría producido, en el caso concreto, una infracción a la disposición legal invocada, ello no es obstáculo para amparar el recurso de casación por las otras dos normas materiales invocadas y, especialmente, en atención al artículo V del Título Preliminar del Código Civil.

**DÉCIMO SEXTO.**- Ahora bien, al haberse estimado el recurso de casación en virtud a denuncia de carácter material, corresponde a esta Suprema Sala actuar de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, esto es, resolviendo la controversia en sede de instancia; por lo que, bajo los lineamientos descritos precedentemente, debe confirmarse la sentencia de primera instancia en el extremo que declara nulo el contrato de compraventa y levantamiento de gravámenes del veintinueve de enero de dos mil dos y, como



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

consecuencia de ello, ordena la cancelación del asiento registral en el que obra inscrito este contrato.

Empero, además de ello, se advierte que la sentencia de primera instancia ordenó también que la parte demandada pague a favor de la actora una indemnización ascendente a la suma de ochenta mil con 00/100 nuevos soles (S/. 80,000.00), por concepto de daño moral, a pesar que esto último nunca fue demandado –la actora nunca exigió monto indemnizatorio por concepto de “daño moral”–, situación que fue oportunamente advertida por la afectada en el recurso de apelación de fojas trescientos setenta y dos. En este sentido, al encontrarse habilitado este Colegiado a resolver la causa en sede de instancia, resulta claro que este extremo debe ser revocado, a efectos que el fallo final que recaiga en este expediente guarde congruencia con lo demandado.

**VI. DECISIÓN.-**

En base a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Cruz Belinda Iparraguirre Castillo**, de fecha diez de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas quinientos cuarenta y dos; **CASARON** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de agosto de dos mil quince, obrante a fojas quinientos cuatro.
- b) Actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia de fecha cinco de diciembre de dos mil dos mil catorce, obrante a fojas trescientos cincuenta y ocho, en el extremo que declaró nulo el contrato de compraventa y levantamiento de gravámenes de fecha veintinueve de enero de dos mil dos y, como consecuencia de ello, ordena la cancelación del asiento registral



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4263 - 2015  
SAN MARTÍN**

***Nulidad de Acto Jurídico***

en el que obra inscrito este contrato, con lo demás que contiene; la **REVOCARON**, en el extremo que ordena a la parte demandada el pago solidario de la suma de ochenta mil con 00/100 nuevos soles (S/. 80,000.00), por concepto de daño moral; y **REFORMANDO** este último extremo, declararon infundada la pretensión indemnizatoria contenida en la demanda.

- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos contra Dora Angélica Reátegui viuda de Mori y otro, sobre nulidad de acto jurídico. Intervino como ponente la señora Juez Supremo **Rodríguez Chávez.-**

**SS.**

**TELLO GILARDI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**RODRÍGUEZ CHÁVEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**DE LA BARRA BARRERA**

ean/drp