



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

SUMILLA: El artículo 1135 del Código Civil, se encuentra dirigido a establecer quien tiene un mejor derecho a la entrega de un bien (sea en propiedad, uso o posesión) en el caso de concurrencia de acreedores sobre un bien y el ejercicio del derecho preferente y exclusivo de uno de ellos con exclusión de los demás en tal sentido, la referida norma está orientada a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar; cuestión distinta a la debatida en el presente proceso, el cual se encuentra dirigido a buscar la nulidad del acto jurídico.

Lima, veintisiete de setiembre
del dos mil dieciocho.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: -----**

VISTA: la causa número veintiún mil cuatrocientos sesenta y nueve guion dos mil diecisiete, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los Jueces Supremos: Walde Jáuregui – Presidente, Martínez Maravi, Rueda Fernández, Wong Abad, Bustamante Zegarra; y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Adriana Flores Huamaní de Ramos**, de fecha veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil ciento diecinueve, contra la sentencia de vista emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Lima Sur, de fecha siete de septiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil cincuenta y tres, que **confirmó** la sentencia apelada de fecha veintiocho de octubre de dos mil quince, obrante a fojas ochocientos treinta y siete, declaró fundada la demanda.



SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Mediante resolución suprema de fecha veinticinco de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos siete, del cuaderno de casación formado por esta Sala, se ha declarado **procedente** el recurso interpuesto, por las siguientes causales: **a) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; los artículos VII del Título Preliminar, 122 inciso 3 y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil; y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, b) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 219 inciso 4 del Código Civil, inaplicación de los artículos 140, 923, 1135 y 1539 del Código Civil, así como la infracción normativa del artículo 5 inciso b de la Ley de Comunidades N° 24656 y del artículo 70 de la Constitución Política del Perú.**

En cuanto a la causal descrita en el **literal a)** señala que hay errores en la sentencia de vista al observarse incongruencias, por cuanto no se ha tenido en cuenta todos los aspectos planteados por las partes. Por otro lado, señala que se afecta el derecho al debido proceso, recortando el derecho de defensa de la recurrente, al no haberse especificado cuáles son realmente las causales que sustentan la nulidad en la demanda; siendo que pese a ello, las sentencias señalan como causal de nulidad el artículo 219 inciso 4 del Código Civil respecto al fin ilícito, manifestando también que la Comunidad Campesina de Collanac, vendió dos veces el inmueble materia de controversia y por ende, se estaría frente a un objeto físicamente imposible, que contraviene normas de orden público como a las buenas costumbres, causales que no han sido expresamente señaladas en la demanda; en tal sentido, la sentencia de vista bajo, el pretexto del principio “iura novit curia”, expone fundamentos fácticos y jurídicos que no fueron invocados en la demanda. Indica además, que se infracciona el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, por cuanto, si bien puede aplicarse el referido principio; sin embargo, este debe darse con las restricciones que prevé la misma norma procesal; en consecuencia, el Juzgador no puede emitir resoluciones en las que no tomen en cuenta todos los extremos postulados por las partes (pronunciamiento infra-petita),



SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

ni que versen sobre extremos no reclamados (pronunciamiento extra-petita), pues ello implicaría la existencia de un defecto de motivación. Finalmente señala que, la Sala de mérito no desarrolla qué normas jurídicas son contrarias a la ley y a las buenas costumbres, por lo que existe una motivación aparente, afectando al debido proceso.

Asimismo, en cuanto a la causal denunciada en el **literal b)** considera que, se infraccionan normas sustantivas como el artículo 923 del Código Civil y el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, pues la propiedad de la recurrente se plasma en la escritura de compraventa de fecha cuatro de mayo del dos mil nueve, materia de nulidad; agregando que, si bien en un principio fueron adjudicadas la Parcela 9-A a favor de la actora y Parcela 9-B, a favor de la recurrente, ello no fue a título de propiedad sino en posesión, con la finalidad de ejecutar un proyecto agropecuario que la demandante jamás cumplió y que motivó que la comunidad, en mérito a su normatividad vigente Ley N° 24656 (artículo 14), revirtiera dicho predio a su favor; por ello, la venta materia de nulidad efectuada por la Comunidad, resulta ser un acto jurídico válido, con todas las formalidades previstas en el artículo 140 del Código Civil. Añade que, se ha producido una incorrecta interpretación y aplicación del artículo 219 inciso 4 del Código Civil, pues si bien, en los documentos se produjo una subdivisión del Lote N° 9 en 9-A y 9-B; sin embargo, en los hechos siempre constituyó una Unidad Inmobiliaria (como lote 9), cuya posesión se entregó para fines agropecuarios; es decir, contenía una condición suspensiva, que debía cumplirse. Indica también, que en virtud del principio del "iura novit curia" se debió tener en consideración el artículo 1135 del Código Civil, aplicable a los casos de "concurencia de acreedores en bien inmueble"; y por tanto, la compra realizada mediante Escritura Pública de fecha cuatro de mayo del dos mil nueve, a favor de la recurrente otorgada ante Notario Público, de fecha cierta y adquirido de buena fe, tiene preferencia frente al acta de adjudicación celebrada entre la Comunidad y la actora en el año mil novecientos noventa y ocho. Por otro lado, indica que se inaplica el artículo 1539 del Código Civil, ya que, el Colegiado Superior sustenta el fallo señalando que se ha producido doble venta, que en otros términos, es una venta de bien ajeno; por tanto, debió aplicarse la referida norma invocada que



SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

prescribe que la venta de un bien ajeno es “rescindible”, y en mérito de ello, no se podría considerar como causal de fin ilícito, como manifiestan las sentencias de mérito materia de impugnación.

III. CONSIDERANDO

PRIMERO: En principio corresponde mencionar, de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme menciona el modificado artículo 384 del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.

SEGUNDO: Pues bien, teniendo en cuenta que las causales por las cuales se ha declarado la procedencia del recurso de casación, incluyen a una infracción normativa de carácter procesal referida a la debida motivación, esta Sala Suprema estima que dada su naturaleza y efectos, primero debe emitirse pronunciamiento respecto a aquella, toda vez que, resulta evidente que de estimarse la misma, carecería de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de la sentencia.

TERCERO: En relación a las normas cuya infracción se denuncian, cabe recordar que el artículo 139 inciso 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 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 consideración¹.

¹ Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párr. 28.



SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

CUARTO: Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado *derecho a la motivación*, consagrado por el artículo 139 inciso 5 de la Carta Política, por el cual se garantiza a las partes que la respuesta que obtienen del juzgador se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos normativos que justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones expuestas por aquellas dentro de la controversia, esto es, que la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional, guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esgrimidos por las partes dentro del proceso, puesto que solo una fundamentación que responda adecuadamente al debate producido entre las partes garantizará una solución de la controversia que respete el derecho de defensa de cada una de ellas y, sobre todo, actúe en modo imparcial, sometiendo a consideración razonada las alegaciones expuestas en el desarrollo de la controversia. Y si bien el derecho a la motivación no obliga al órgano jurisdiccional a pronunciarse en relación a cada una de las alegaciones que las partes expresen en los distintos actos procesales llevados a cabo en el proceso, por irrelevantes que éstas pudieran ser, sí le exige que absuelva adecuada y razonadamente cada una de aquellas que sí resulten relevantes en el desarrollo del proceso o en los resultados del mismo.

La exigencia a este derecho ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, tales como: el artículo 50 inciso 6, 122 inciso 4 del Código Procesal Civil y en el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, a través de los cuales se exige a los Jueces, la fundamentación de los autos y las sentencias, expresando de manera clara y precisa lo que se decide u ordena, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia², y en atención a las pruebas actuadas en el proceso³.

² Este principio se encuentra contemplado en el artículo VII del Código Procesal Civil, el cual establece: “El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”.

³ De conformidad con lo establecido en el artículo 197 del Código Procesal Civil.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

QUINTO: Luego, cabe precisar que a través de la demanda a fojas veinticuatro, Vidalina Flores Huamani, solicita al órgano jurisdiccional que se declare la nulidad de la escritura pública de compra venta e independización del inmueble de fecha cuatro de mayo de dos mil nueve, suscrita por la Comunidad Campesina de Collanac representada por su Presidente Valentin Vidal Ayma Bravo y Adriana Flores Huamaní; asimismo, solicita el pago de una indemnización por daños y perjuicios, por la suma de setenta mil con 00/100 soles (S/. 70,000.00).

SEXTO: Esta demanda fue amparada por el Juez del Juzgado Mixto Transitorio de la Corte de Superior de Justicia de Lima Sur, quien mediante sentencia de fecha veintiocho de octubre de dos mil quince, declaró fundada la demanda e improcedente la pretensión accesoria, tras considerar, principalmente, que con el otorgamiento de la escritura pública de compra venta e independización de inmueble otorgado por la Comunidad Campesina de Collanac a favor de Adriana Flores Huamaní de Ramos y Miguel Ramos Cupe, disponiendo la totalidad de la parcela 9 ubicada en el sector 24 de junio de la Comunidad Campesina de Collanac, quebrada de Manchay – Pachacamac, se ha devenido en un acto ilícito; por cuanto, la demandada Adriana Flores Huamaní participó de las actas de adjudicación e intervino en las minutas de transferencia respecto de la parcela 9 B a su favor y la parcela 9 A, a favor de la demandante, y si bien argumenta que el área adjudicada a la demandante revirtió a la Comunidad por abandono, ello no se encuentra acreditado; asimismo, en el documento materia de nulidad se aprecia que la Comunidad Campesina de Collanac estuvo representada por Valentín Jaime Bravo, en calidad de presidente, siendo esta persona quien cursó una carta notarial a la demandada Adriana Flores Huamani, en cuyo texto expresó que se le sorprendió para realizar el otorgamiento de la escritura pública de compra venta, motivo por el cual, la citan a una reunión para llegar a un acuerdo tendiente a respetar el derecho de propiedad de su hermana la demandante Vidalina Flores Huamaní, quedando entonces acreditada la ilicitud del acto jurídico contenido en la Escritura Pública materia de nulidad.

SÉTIMO: La Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha siete de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil cincuenta y tres, confirmó la sentencia de



SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

primera instancia, considerando principalmente que, de los medios probatorios se advierte el actuar irregular e ilícito por parte de la codemandada Adriana Flores Huamaní, quien junto a su cónyuge con fecha veinticuatro de abril de dos mil nueve, adquirió la totalidad de la parcela 9, conformada por la parcelas 9-A y 9-B, cuando aquella tenía conocimiento que con anterioridad la Comunidad Campesina de Collanac ya había adjudicado la parcela 9-A a la demandante, situación que se encuentra debidamente corroborada con las declaraciones del entonces Presidente de la mencionada Comunidad Campesina, que fue quien suscribió dicha minuta y la subsecuente escritura pública, el mismo que además ha sido claro en señalar que la codemandada, Adriana Flores Huamaní le mintió para que este último le entregue la escritura pública cuya nulidad se solicita. Asimismo, el Colegiado Superior señala, que no se encuentra acreditado en autos que el predio haya sido revertido a la comunidad campesina; es más, se aprecia del Acta de Adjudicación, que dicha adjudicación era indefinida, no advirtiéndose clausula alguna en la que se haya señalado o convenido que en caso la adjudicataria no se encuentre en posesión del terreno, este revertiría a favor de la Comunidad Campesina Collanac; asimismo, tampoco se ha acreditado que los actos emitidos por la Presidenta de la Comunidad de Collanac, Carmen Quintin Ponce Ochoa, hayan sido declarados nulos, pues, el hecho que se haya cancelado la inscripción de la Junta Directiva Comunal presidida por la referida persona, ello no implica que los actos que han sido emitidos durante esa gestión, sean nulos.

OCTAVO: En ese sentido, se aprecia que si bien se ha declarado la procedencia del recurso de casación por causales de índole procesal referidos a una supuesta incongruencia en la sentencia y defectos en la motivación (motivación aparente); no obstante, se observa que la Sala Superior ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para confirmar la sentencia apelada, toda vez que, la sentencia de vista cumple con exponer las razones fácticas y jurídicas que determinaron la decisión final, ello acorde a una valoración razonada de los medios probatorios presentados (los mismos que han sido detallados en la misma); constatándose que los fundamentos de hecho y de derecho son coherentes y congruentes, deviniendo por ello la causal en **infundada**.



SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

Asimismo, se aprecia que la parte recurrente pretende cuestionar defectos en la formulación de la demanda, tales como que no se habrían especificado las causales de nulidad en las cuales se sustenta la demanda; sin embargo, dicho aspecto no ha sido observado al momento de contestar la demanda y menos aún, en la apelación interpuesta contra la sentencia de primera instancia. Sin perjuicio de ello, de la demanda se observa que Vidalina Flores Huamani sustenta la pretensión de la demanda (nulidad del acto jurídico) en las causales contenidas en los incisos 4, 5 y 7 del artículo 219 del Código Civil, esto es, cuando su fin sea ilícito, cuando adolezca de simulación absoluta y cuando la ley lo declare nulo; en consecuencia, contrariamente a lo señalado por la parte recurrente, si se encuentran expresadas las causales en las cuales se sustenta el pedido de nulidad de acto jurídico, dentro de las cuales está la causal en la cual se sustentan las instancias inferiores para amparar la demanda (fin ilícito).

No está demás señalar que tampoco se aprecia que la Sala Superior se sustente en la causal de nulidad referida al objeto físicamente imposible (contenida en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil); y menos aún, que aplicando el principio del “iura novit curia” modifique la causal de nulidad especificada en la demanda.

Por otro lado, la parte recurrente considera que existe incongruencia en la sentencia de vista por haberse pronunciado la Sala Superior sobre una pretensión no propuesta por las partes, como es, la imprecisión de los lotes 9-A y 9-B; sin embargo, conforme se desprende del propio fallo, el Colegiado no ordena ni decide nada respecto a ello. En efecto, en la parte resolutive la Sala Superior se limita a confirmar el pronunciamiento emitido por el Juzgado, el cual declaró fundada la demanda de nulidad de escritura pública de fojas veinticuatro a treinta y en consecuencia: nula la escritura pública de compra venta e independización de inmueble otorgada por la Comunidad Campesina de Collanac a favor de Adriana Flores Huamani de Ramos y Miguel Ramos Cupe con fecha cuatro de mayo de dos mil nueve.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

NOVENO: Ahora, entrando al análisis de la causal material denunciada en el *literal b)* del punto dos de la presente ejecutoria; se debe precisar que la parte demandante sustenta su derecho de propiedad en el Acta de Adjudicación de fecha doce de octubre de mil novecientos noventa y ocho⁴, documento valorado por las instancias de mérito, a través del cual, la Comunidad Campesina de Collanac representado por su presidente Guillermo Leyva Lobato, su secretario y su tesorero, adjudican a favor de Vidalina Nelly Flores Mamani, la parcela de terreno signada con el número 09-A del sector 24 de junio, Km. 5.5 de la Antigua Carretera Lima – Huarochirí Quebrada de Manchay, distrito de Pachacamac, documento en el cual, si bien se indica que el lote adjudicado será destinado para fines agropecuarios (cláusula Tercera); sin embargo, en la cláusula cuarta, se precisa que el plazo de duración de la adjudicación es indefinido; asimismo, conforme lo ha establecido la instancia de mérito, no se advierte que exista clausula alguna en la cual se haya acordado que en caso de no encontrarse la compradora (demandante) en posesión del predio, el mismo revertiría a favor de la Comunidad; menos aún se ha precisado que lo únicamente trasladado haya sido de la posesión; *máxime* si, el hecho del abandono del predio por parte de la demandante, tampoco ha sido probado en autos⁵.

Asimismo, a fojas diez corre la minuta de fecha quince de diciembre de dos mil, a través de la cual, Carmen Rosa Ortega Tenio en calidad de presidenta de la Comunidad Campesina Collanac y el Secretario (Quintín Ponce Ochoa), subdividen, independizan y transfieren en venta un área de terreno rústico ubicado en el Sector denominado Manchay, Parcelación Semirústica “24 de junio” parcela “9-A” en el Distrito de Pachacamac, Lima a favor de Vidalina Nelly Flores Huamani, documento que conforme lo ha establecido la instancia de mérito, no ha sido declarado nulo y que tampoco considera un plazo para la vigencia de la transferencia o alguna

⁴ Obrante a fojas 3 a 4.

⁵ Ver considerando 12 ítem ii) de la Sentencia de Vista, el cual señala: “De la contestación de demanda, se advierte que los codemandados, Adriana Flores Huamani y Miguel Ramos Cupe, sostienen que la accionante perdió dicha parcela ya que habría abandonado la posesión de la misma por más de 10 años, siendo que en mérito a ello y en virtud a lo dispuesto en el artículo 5° inciso b) de la Ley de Comunidades Campesinas, Ley N° 24656, la citada parcela se revirtió a favor de la Comunidad emplazada; empero no obstante dichas afirmaciones ésta no se encuentran debidamente acreditadas con medio probatorio idóneo que así lo corrobore, tal como lo exige el artículo 196° del Código Procesal Civil” (sic).



SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

cláusula que limite o restrinja la referida transferencia o que haga referencia a la reversión del bien inmueble a la comunidad en mención.

En consecuencia, al haberse adjudicado la parcela 9-A a favor de Vidalina Nelly Flores Mamani, se encuentra acreditada la transferencia del referido predio a la parte demandante.

DÉCIMO: Asimismo, la parte recurrente alega que la demandante no habría cumplido con ejecutar el proyecto agropecuario objeto de la transferencia del predio; sin embargo, este argumento, resulta intrascendente si se tiene en consideración, que -conforme a lo desarrollado líneas arriba- en el acta de adjudicación no se ha especificado ni considerado la posible reversión de la propiedad a favor de la Comunidad por incumplimiento del fin establecido para el bien; además, conforme a lo ya señalado, tampoco se encuentra acreditado abandono alguno. En consecuencia, la infracción referida al artículo 5 inciso b) de la Ley de Comunidades N° 24656⁶, a través de la cual la parte demandante sustenta lo señalado, deviene en **infundada**.

DÉCIMO PRIMERO: Del mismo modo, teniendo en consideración que el supuesto abandono de las tierras imputado a Vidalina Nelly Flores Mamani (sustento para la reversión del bien inmueble a favor de la Comunidad Campesina de Collanac), es también el fundamento a través del cual, la parte demandada sustenta la validez del acto jurídico materia de nulidad; al haberse determinado que no se ha probado el abandono por parte de la demandante, todos los demás argumentos que se sustentan en este, deben desestimarse, y en ese sentido, la infracción al artículo 140 del Código Civil (referido a los elementos de validez del acto jurídico) deviene en **infundada**.

DÉCIMO SEGUNDO: Otro argumento invocado por la parte casacionista se encuentra orientado a buscar la aplicación del artículo 1135 del Código Civil,

⁶ Artículo 5.- Son comuneros los nacidos en la Comunidad, los hijos de comuneros y las personas integradas a la Comunidad.

Para ser "comunero calificado" se requieren los siguientes requisitos:

(...) b) Tener residencia estable no menor de cinco años en la Comunidad;



SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

alegando que al haberse vendido dos veces el inmueble, la compra de la recurrente efectuada mediante escritura pública de fecha cuatro de mayo de dos mil nueve, ante notario público, de fecha cierta y adquirido de buena fe, tiene preferencia frente al Acta de Adjudicación celebrada por la Comunidad Campesina de Collanac a favor de Vidalina Flores Huamani en el año mil novecientos noventa y ocho.

Al respecto, cabe señalar que el artículo 1135 del Código Civil, establece lo siguiente:

“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en su defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”.

Conforme se aprecia, la referida norma se encuentra dirigida a establecer quien tiene un mejor derecho a la entrega de un bien (sea en propiedad, uso o posesión), esto es, a determinar el orden de preferencia en el caso de concurrencia de acreedores sobre un bien y el ejercicio del derecho preferente y exclusivo de uno de ellos con exclusión de los demás; en tal sentido, el artículo 1135 del Código Civil está orientado a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar; cuestión distinta a la debatida en el presente proceso, el cual se encuentra dirigido a buscar la nulidad del acto jurídico que sustenta el derecho de propiedad de la demandada.

A todo ello se debe agregar que, la norma señalada, exige para su aplicación, la buena fe del acreedor, aspecto que no ha sido analizado por las instancias de mérito; y por tanto, no puede ser materia de pronunciamiento por esta Sala Supremo, ya que ello, implicaría la revaloración fáctica, lo cual no resulta factible en sede casatoria.

En consecuencia, al no resultar pertinente la aplicación del artículo 1135 del Código Civil al caso de autos, la causal a través de la cual denuncia su inaplicación, deviene en **infundada**.



SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

DÉCIMO TERCERO: Finalmente, la parte recurrente denuncia también la inaplicación del artículo 1539 del Código Civil, dispositivo legal que establece lo siguiente:

“La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiera el bien, antes de la citación con la demanda” (subrayado agregado).

Al respecto, conforme se desprende de la norma señalada, el supuesto normativo exige que el vendedor conozca que el bien es ajeno, y a sabiendas de ello, lo vende, con desconocimiento de dicho hecho por el comprador, lo cual no ocurre en el presente caso, pues, conforme lo ha establecido la instancia de mérito, la demandada Adriana Flores Huamaní engañó al Presidente de la Comunidad Campesina de Collanac (Valentín Vidal Ayma Bravo) para que suscribiera la escritura pública, cuya nulidad se pretende. En efecto, en la Audiencia de Pruebas⁷, al prestar su declaración Valentín Vidal Ayma Bravo, señaló que: “A las señoras Vidalina y Adriana debí darle la escritura a las dos, pero solo le di a Adriana por error. Ya que estas eran adjudicatarias. Fue la señora Adriana por una rogatoria verbal quien vino a pedirme la escritura diciendo que su hermana Vidalina estaba enferma, estaba en coma e impedida de moverse, después comprobé que la Vidalina estaba bien y que todo era una mentira, por eso nunca le di escritura a Vidalina Flores”; asimismo, refiriéndose a Adriana Flores Huamani, manifestó que “La señora nunca me dijo que ellas habían tenido adjudicaciones para cada una de ellas, parcelas A y B; Se me ocultó todo ello (...)”, y que “(...) la señora Vidalina Flores Huamani al enterarse que se le había dado la escritura a la señora Adriana vino a reclamarme y me mostro todos sus documentos, yo me entero y me sorprende de todo ello (...)”; declaraciones a partir de las cuales se verifica que el Presidente de la Comunidad Campesina fue engañado por la referida codemandada, Adriana Flores Huamani y que aquella adquirió la totalidad de la Parcela 9 (conformada por la Parcela 9-A y 9-B) pese a tener conocimiento que con

⁷ Véase a fojas 621.



SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

anterioridad, la Comunidad Campesina de Collanac ya había adjudicado la parcela 9-A a favor de la demandante.

En consecuencia, atendiendo que en el presente caso, la compradora (Adriana Flores Huamani) tenía conocimiento de que el bien adquirido (parcela 9-A) ya no pertenecía a la Comunidad Campesina de Collanac, por haber sido transferido a su hermana la demandante, y por ende, que se trataba de un bien ajeno, no resulta aplicable la aplicación de la referida norma, deviniendo en impertinente; por ende, en **infundada** la infracción denunciada.

DÉCIMO CUARTO: En consecuencia, teniendo en consideración que la Comunidad Campesina Collanac, luego de la adjudicación efectuada a favor de la demandante, respecto del lote 9-A ubicado en el sector veinticuatro de Junio de la Comunidad Campesina Collanac – Manchay, distrito de Pachacamac, departamento de Lima, dejó de ser propietaria del citado predio; no podía realizar acto de disposición alguno respecto del referido bien inmueble; por tanto, la escritura pública de fecha cuatro de mayo de dos mil nueve a través de la cual la citada comunidad transfiere la misma propiedad a favor de Adriana Flores Huamaní (demandada), tiene un fin ilícito, criterio que coincide con el establecido por la instancia de mérito; por tanto, tampoco se aprecia en infracción de los artículos 219 inciso 4 y 923 del Código Civil ni del artículo 70 de la Constitución Política del Estado, deviniendo en **infundado** el presente recurso de casación.

IV.- RESOLUCIÓN:

Por estas consideraciones, de conformidad con el modificado artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Adriana Flores Huamaní de Ramos**, de fecha veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil ciento diecinueve, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de septiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil cincuenta y tres; en los seguidos por Vidalina Flores Huamani contra la Comunidad Campesina de Collanac y otros, sobre nulidad de acto jurídico y otro;



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACION N° 21469 – 2017
LIMA SUR

DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “*El Peruano*”, conforme a ley; y, *los devolvieron*. Interviniendo como **Juez Supremo ponente Wong Abad.-**

S.S.

WALDE JÁUREGUI

MARTÍNEZ MARAVÍ

RUEDA FERNÁNDEZ

WONG ABAD

BUSTAMANTE ZEGARRA

Rllc/myp