



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

SUMILLA: el acto jurídico de compra venta de un bien ajeno, en el cual el vendedor no se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o a adquirir el bien de éste para luego transferir la propiedad al comprador; es nulo si el comprador conocía tal hecho o estaba en posibilidades de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien (pese a que se identificó como tal)

Lima, veintiuno de marzo de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número doscientos ochenta y uno – dos mil dieciséis, con su acompañado; con el voto de la señora jueza suprema Arriola Espino que se adhiere al voto de los señores jueces supremos Del Carpio Rodríguez, De La Barra Barrera, Salazar Lizárraga en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

En el presente proceso de nulidad de acto jurídico, la demandada Irma Altamirano Pedraza, interpuso recurso de casación a fojas quinientos, contra la sentencia de vista de fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince expedida por la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Andahuaylas y Chicheros de la Corte Superior de Justicia de Apurímac, que confirmó la apelada que declaró fundada la demanda.

II. ANTECEDENTES:

1. DEMANDA



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

Según escrito de fojas quince, Vidal Dimas Pérez Altamirano, Ignacia Pérez Altamirano y Valentin Eusebio Pérez Altamirano plantea como pretensión principal la nulidad del acto jurídico y del documento que lo contiene de la compra venta, de fecha veintiséis de setiembre de mil novecientos noventa y siete, otorgada por Valentina Serna Ortega y Julia Silvera Serna, a favor de Milquiades Pérez Altamirano e Irma Altamirano Pedraza, respecto del predio de propiedad común e indivisa, signado con el número 812 de un área de 600 m², ubicado en la prolongación del Jirón Ayacucho N° 812 del Distrito y Provincia de Andahuaylas.

Los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan dichas pretensiones son las siguientes:

- 1.1.** El inmueble sub litis, fue adquirido por su madre Julia Altamirano Casas de Pérez, mediante documento privado de compra venta, de fecha veintiocho de abril de mil novecientos setenta y ocho, con participación de los testigos Emiliano Vivanco Huarancay Juan Galindo Aldazabal y como intérprete de la compradora en su condición de analfabeta, el codemandado Milquiades Pérez Altamirano, inmueble que constituye masa hereditaria y que su madre dejó indiviso al fallecer
- 1.2.** El recurrente y sus hermanos han sido instituidos herederos de su madre Julia Altamirano Casas de Pérez en el proceso civil 81-2008.
- 1.3.** A sabiendas de lo antes precisado, los demandados en concertación suscribieron la Escritura Pública del veintiséis de setiembre de mil novecientos noventa y siete, cometiendo la vendedora Valentina Serna el delito de estelionato.
- 1.4.** El codemandado Milquiades Pérez Altamirano tenía conocimiento que el bien es masa hereditaria de la madre de ambos, más aun al haber participado como intérprete de la madre de ambos en la compra venta del año 1978, con la única finalidad de despojar a los herederos.



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

1.5. Es decir el predio ha sido transferido por una persona que ya no era propietaria del bien, por lo tanto dicho acto de transferencia es nulo, por ser un acto jurídico imposible con finalidad ilícita

2. CONTESTACION DE LA DEMANDA DE IRMA ALTAMIRANO PEDRAZA

La codemandada, mediante escrito de fojas cincuenta y uno, contesta la demanda negándola en todos sus extremos; señala como fundamento principal que:

2.1. La demanda debió ser declarada improcedente por caduca y prescrita, y por no existir conexión lógica entre los hechos e historias familiares narradas en la demanda.

2.2. Se desconoce la causal de nulidad y la prueba de la misma, pues no basta con ofrecer testigos analfabetos, enemigos que a penas pueden hablar, peor aun teniendo en cuenta que el documento que se adjunta ni siquiera tiene fe registral, por lo que no puede acreditar ser parte de la masa hereditaria.

2.3. Que la pretensión es incompatible, más aun que el documento privado del veintiocho de abril de mil novecientos setenta y ocho contiene un acto jurídico inválido e ineficaz, no contiene fecha cierta, y es un documento espurio y apócrifo.

2.4. El demandante y su hermano (ex cónyuge de la recurrente) acuden al proceso luego de haber perdido el juicio del proceso 354-2010.

2.5. El compra venta a su favor cumple con todos los requisitos de validez

3. CONTESTACION DE LA DEMANDA DE MELQUIADES PEREZ ALTAMIRANO



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

El codemandado, mediante escrito de fojas setenta y dos contesta la demanda; negando los hechos que la sustentan, señalando como fundamento principal que:

- 3.1.** Su madre no ha adquirido el bien sub litis, en tanto del mismo se desprende que fue una promesa de venta, más no una compra venta, que es regulada por instituciones diferentes.
- 3.2.** El bien sub Litis no obra como bien de la masa hereditaria en el proceso sobre sucesión intestada.
- 3.3.** Es falso que el bien haya sido adquirido por el padre de ambas partes, don Eduardo Pérez Silvera, por cuanto en él no figura su nombre.
- 3.4.** El inmueble le fue vendido por la única titular del mismo, cumpliéndose todos los requisitos de validez, encontrándose en posesión del bien desde el año 1978.
- 3.5.** El sustento de la demanda es subjetivo, mientras que el acto a su favor es totalmente válido.
- 3.6.** Ha cumplido con cancelar la suma faltante, es decir cincuenta mil soles oro, el veintidós de marzo de mil novecientos setenta y nueve, a nombre de don Enrique Silvera M., quien es conviviente de la vendedor, tal como se demuestra con el recibo de pago que adjunta a su recurso; siendo que posteriormente formalizó la compra con su vendedora en la notaría.

4. RESOLUCIÓN N° 06

Mediante resolución número seis, obrante a fojas ochenta y nueve, se declaró **rebeldes** a las demandadas Valentina Serna Ortega y Julia Silvera Serna.

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fecha nueve de junio de dos mil quince, de fojas cuatrocientos catorce, declara fundada la demanda, e infundada la demanda de reivindicación; sustenta su decisión en:

- 5.1.** De autos se advierte que el inmueble perteneció a quien en vida fue Julia Altamirano Casas de Pérez, en mérito al contrato de compra venta de fojas sesenta y seis, en el que intervino el codemandado Melquiades Pérez en calidad de intérprete, lo cual que está corroborado con la declaración de parte de la vendedora Valentina Serna al responder a las preguntas formuladas por el abogado de Irma Altamirano a fojas trescientos cincuenta y uno y con la declaración del testigo Rosario Arenas de Pérez a fojas trescientos cincuenta, de lo que se colige que el bien forma parte de la masas hereditaria dejada por Julia Altamirano de Pérez.
- 5.2.** Habiéndose acreditado la sucesión intestada, en la que también concurre como heredero el codemandado Milquiades Pérez Altamirano, se tiene que posee el inmueble en dicha calidad por lo que la reivindicación deviene en infundada.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Andahuaylas y Chincheros de la Corte Superior de Justicia de Apurímac, mediante resolución número 47, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos ochenta y uno, confirmó la apelada que declaró fundada la demanda; en mérito a los siguientes fundamentos:

- 6.1.** El contrato de fecha veintiocho de abril de mil novecientos setenta y ocho es uno de compra venta definitiva y no de promesa de venta



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

como se titula, por cuanto contiene traslación de dominio, se acordó el precio, se efectuó una parte del pago, y sobre todo la compradora Julia Altamirano ingresó a poseer el inmueble; lo cual se corrobora con la declaración de parte de doña Valentina Serna Ortega y su declaración jurada, en el sentido de que la transferencia se realizó con el documento privado de promesa de venta, habiéndose efectuado el pago parcial del precio e ingresando la compradora a vivir en el inmueble; también se corrobora en parte con la versión del demandado Milquiades Pérez Altamirano en sus diferentes escritos, tanto en el presente proceso como en otro proceso, los que deben ser considerados como declaraciones asimiladas.

- 6.2.** La posterior Escritura Pública otorgada el veintiséis de setiembre de mil novecientos noventa y siete, suscrita por Valentina Serna Ortega como vendedora, con la participación de su hija Julia Silvera Serna, y de la otra parte como vendedores los codemandados Milquiades Pérez Altamirano e Irma Altamirano Pedraza, ha sido celebrada por quien ya no era propietaria, es decir, el acto de disposición a título de compra venta ha sido efectuado por una persona que carecía de tal facultad; consignando datos carentes de base real, como es el abono de la suma de nueve mil con 00/100 soles (S/. 9,000.00) por el precio, entre otros. En consecuencia el acto jurídico cuestionado carece de objeto jurídicamente posible, dado que se ha efectuado por una persona que carecía de titularidad del derecho de propiedad.
- 6.3.** Con relación a la alegada aplicación indebida de la causal de nulidad prevista en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, por ser posible la venta de una bien ajeno e inaplicación del artículo 1539 Código Civil; es de precisar que si bien la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, esta norma no determina la inviabilidad de que el real propietario del bien incoe la pretensión de nulidad, por cuanto



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

dicha acción contemplada en el artículo 1539 del Código Civil, está reservada al comprador cuando ignore que el bien no le pertenecía a su transferente, ello por la determinación de los sujetos de la relación procesal entablada; entonces esta relación sustancial derivada a la procesal no puede impedir al tercero propietario la adopción de la pretensión de nulidad, quien es ajeno al negocio jurídico que le afecta su derecho patrimonial, interpretar lo contrario vaciaría el contenido del derecho constitucional a la tutela jurisdiccional efectiva del propietario, que vería materialmente afectado su patrimonio por actos de disposición de terceros.

- 6.4.** Respecto a la adhesión al recurso de apelación en lo que respecta a la desestimación de la pretensión de reivindicación, teniendo en cuenta que el bien constituye masa hereditaria, y que el demandado Milquiades Pérez Altamirano ha sido declarado heredero de su causante Julia Altamirano Casas, esta vocación hereditaria le faculta a ejercer actos de posesión sobre el bien sub litis; por lo que la pretensión en mención es inviable; dejando salvo el derecho de la parte actora a ejercer las exigencias que se deriven al pretensión de petición de herencia en la vía que corresponda.

7. RECURSO DE CASACIÓN

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, la demandada Irma Altamirano Pedraza, interpone recurso de casación mediante escrito de fojas quientos, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis, por la cual se declaró procedente el recurso de casación por las causales de:

- i) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.** Arguye que la sentencia de vista no resuelve los



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

extremos propuestos en el recurso de apelación, pues no se solicitó que se pronuncie sobre las versiones del emplazado Milquiades Pérez Altamirano, el comportamiento de la emplazada Valentina Serna Ortega, el esclarecimiento de que el contrato de promesa de venta fue uno definitivo, cuyo análisis tampoco se solicitó.

ii) Infracción normativa del artículo 2001, numeral 19, del Código Civil.

Señala que en el caso de autos se ha ejercido el derecho de acción para la pretensión de nulidad de acto jurídico cuando aquel ya se hallaba prescrito de acuerdo a ley, pese a ello se ha emitido pronunciamiento de fondo.

iii) Infracción normativa de los artículos 219 inciso 3, 1409, 1539, 1540

y 1537 del Código Civil. Arguye que no se puede asignar como inválido un acto que la ley dice que es perfectamente legal, ello en el entendido que la venta de bien ajeno no es nula, ningún justiciable puede exigir una declaración de nulidad no contemplada, no sancionada como tal, en nuestra legislación. Señala que no es aplicable lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

En el caso de autos, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, consiste en determina si al emitirse la sentencia de vista se ha infringido o no, el principio de *iura novit curia*; al revocar la apelada declarando infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, por considerar que respecto a la venta de bien ajeno, se pretende a través de una pretensión de ineficacia estructural del acto discutir el mejor derecho de propiedad; y que tampoco resulta procedente disponer la nulidad del acto por estar incurso en la causa de objeto jurídicamente imposible como se ha considerado en la apelada, en tanto ello es una pretensión no



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

debatida a través del presente proceso. De descartarse dicha infracción; la siguiente cuestión jurídica materia de control casatorio, yace en determinar si el acto jurídico en cuestión es nulo o no.

IV. FUNDAMENTOS:

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹. A decir de De Pina.- “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”². En ese sentido Escobar Forno señala. “Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”³.

TERCERO.- Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359

² De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al Proceso, Editorial Temis, Bogota, Colombia, 1990, p. 241



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396° del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386° del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

CUARTO.- Respecto a los errores *in procedendo*, corresponde precisar que conforme a lo establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, *“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.”*

QUINTO.- Que, el precepto contenido en la norma citada en el considerando precedente, es el conocido como el principio *“iura novit curia”* según el cual el Juez tiene el deber de aplicar la norma jurídica que corresponde a los hechos invocados; pues como órgano técnico que aplica el derecho, no está vinculado por el derecho que invoquen las partes, sino que debe resolver los autos conforme corresponda teniendo como único límite los hechos invocados por las partes, pues es en función a ellos que se limitará el debate y análisis probatorio. Dicho límite es conocido como el principio de congruencia, regulado en el segundo párrafo del citado artículo VII, según el cual el Juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes;



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

límite que se presenta como un complemento del principio de *iura novit curia* pues es coherente y razonable que corresponda a las partes exponer y probar únicamente el petitorio y los hechos que lo sustentan, y al Juez efectuar la calificación jurídica de los mismos.

SEXTO.- Que, en suma, tal como lo ha precisado la casación 554-2004 – Cusco ⁴ la norma procesal contenida en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, cumple dos funciones: 1) Una supletoria, cuando las partes han omitido los fundamentos de derecho o la invocación de la norma jurídica que sustente la demanda y demás actos postulatorios; y 2) Una correctiva, cuando las partes han invocado equivocadamente una norma jurídica como sustentatoria de sus peticiones, en cuyo caso el Juez debe corregir el error aplicando la norma jurídica pertinente.

SÉTIMO.- Por su parte, el “principio de congruencia procesal” que, como se ha precisado, se encuentra íntimamente relacionado con el principio de *iura novit curia*, se encuentra regulado en el segundo párrafo del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con los artículos 50 inciso 6) y 112 inciso 4) del mismo Código Adjetivo; según el cual en toda resolución judicial debe existir: 1) Coherencia entre lo solicitado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitirse, alterarse o excederse dichas peticiones (congruencia externa); y, 2) Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna); en suma, la congruencia en sede procesal, es el “(...) principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones Judiciales que deben proferirse de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes (...) para que exista Identidad Jurídica entre lo resuelto y las pretensiones (...)” ⁵; donde los jueces tienen el deber de motivar sus resoluciones, como garantía de un debido proceso; no están obligados a darle la razón a la parte pretendiente,

⁴ El Peruano, 30 de setiembre de 2005, p. 14775.

⁵ Hernando Devis Echandía, Teoría General del Proceso, Tomo II, p. 533.



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

pero sí a indicarle las razones de su sin razón y a respetar todos los puntos de la controversia fijados por las partes, respetando así el principio de congruencia.

OCTAVO.- Que, el razonamiento arribado por la instancia de mérito, yace en tres premisas: **1)** El contrato de fojas sesenta y seis, es uno de compra venta definitiva a favor de Julia Altamirano Casas de Pérez, en el que intervino el codemandado Milquiades Pérez Altamirano en calidad de intérprete; **2)** El acto jurídico de compra venta contenido en la Escritura Pública de fojas cinco, es nulo por contener un objeto jurídicamente imposible, en tanto la transferente ya no era propietaria del bien sub litis, por haberlo transferido a Julia Altamirano anteladamente; **y 3)** El codemandado Milquiades Pérez Altamirano, posee el bien a título de heredero de Julia Altamirano por lo que no procede la reivindicación.

NOVENO.- En el presente caso, la parte recurrente alega que el la sentencia de vista no resuelve los extremos propuestos en el recurso de apelación, pues se pronuncia sobre las versiones del demandado Milquiades Pérez Altamirano, el comportamiento de Valentina Serna y el esclarecimiento que el contrato de promesa de venta fue una definitivo, pese a que no fue parte del sustento de su recurso de apelación, vulnerando el artículo VII del Título Procesal del Código Procesal Civil.

DECIMO.- Al respecto corresponde precisar que, el razonamiento arribado por la instancia de mérito, citado en el numeral 8 no vulnera el principio de *iura novit curia*, en tanto la instancia de mérito ha cumplido resolver la pretensión contenida en su recurso de apelación, pues ha respondido el porqué sus agravios deben ser desestimados citando para ello la declaración y comportamiento que refiere. Debiéndose precisar que, la decisión adoptada por el Colegiado Superior se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

pertinentes, por lo que no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las sentencias, no se afecta la logicidad, ni se vulnera el derecho a probar en cualquiera de sus vertientes. La decisión adoptada por la Sala de mérito se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, por lo que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues se ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final; siendo necesario acotar que la falta de alegación de hecho no lo inhabilita para su valoración, en tanto forme parte del sustento de la decisión desestimatoria del recurso. Asimismo, contrariamente a lo alegado por la parte recurrente, sí ha cumplido con responder los agravios contenidos en su recurso de apelación, al sustentar por qué considera que el acto jurídico contenido en Escritura Pública del veintiséis de setiembre de mil novecientos noventa y siete es nulo. De todo lo cual se colige que la infracción normativa procesal debe ser desestimada.

DECIMO PRIMERO.- De otra parte, respecto a la infracción normativa material contenida en el *ítem "ii"*, ésta no puede prosperar, en tanto dicho extremo ya ha merecido pronunciamiento de la instancia de mérito al declarar improcedente la excepción de prescripción extintiva, mediante el auto de vista número cinco de fecha once de junio de dos mil trece, obrante a fojas ciento cuarenta y uno del cuaderno de excepciones que obra como acompañado.

DECIMO SEGUNDO.- En la causal descrita en el *ítem "iii"* la recurrente denuncia la infracción de diversas normas, alegando que la venta de un bien ajeno no es nula, por cuanto la ley permite la venta de un bien ajeno. A fin de responder dicha infracción es necesario recordar que, si bien nuestro ordenamiento jurídico consagra como regla general, el principio según el cual, sólo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien, quien es su propietario; sin embargo, ello no significa que,



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

per se, la venta del bien ajeno sea inválida o nula, pues como veremos seguidamente, los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos, dependiendo de determinadas circunstancias. Así, no será lo mismo la compra venta de bien ajeno celebrada por un vendedor *en nombre ajeno*, con la compra venta de bien ajeno celebrado por el vendedor *en nombre propio*; toda vez que en el primer caso se podrían dar hasta tres escenarios: i) Que el vendedor cuente con poder de representación; ii) Que no cuente con poder de representación; o, iii) Que se exceda de los límites de su representación (*falsus procurador*); mientras que en el segundo caso se pueden presentar dos supuestos: a) Que el comprador conozca que el bien es ajeno; o, b) Que el comprador desconoce que el bien es ajeno. Para el caso que nos ocupa es necesario analizar estos dos últimos casos, a fin de verificar qué efectos generan este tipo de actos jurídicos.

DECIMO TERCERO.- *Cuando el comprador sí sabe que el bien es ajeno*, estamos ante un acto jurídico válido, ya que en este caso el vendedor sólo se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador. En cambio, *cuando el comprador no sabe que el bien es ajeno*, ya sea porque en el contrato de compra venta no obra el compromiso del vendedor de adquirir el bien de su verdadero propietario para luego transferirlo al comprador, o porque en el contrato el vendedor declara que es el propietario del bien, y el comprador no tiene posibilidad de conocer que dicho vendedor en realidad no es propietario del bien (buena fe), estamos ante un acto jurídico inválido.

DECIMO CUARTO.- Si bien algún sector de la doctrina considera que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

⁶; sin embargo, otro sector considera que es un acto inválido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: **i)** El objeto es jurídicamente imposible (inciso 3° del artículo 219 del Código Civil); **ii)** El fin es ilícito (inciso 4° del artículo 219 del Código Civil); o, **iii)** Es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (inciso 8° del artículo 219 del Código Civil). Quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo 197 inciso 4° del Código Penal, posición que sin embargo es minoritaria, a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última línea se encuentra la Corte Suprema, ya que a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las casaciones números 3041-2008-Puno de dieciséis de octubre de dos mil ocho y, 1332-2009-Cajamarca de veintidós de octubre de dos mil nueve, entre otras, ha manifestado que aún cuando el artículo 1409 del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el propietario tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha

⁶ Los presupuestos del acto jurídico son dos: sujeto y objeto. Sus elementos son: la declaración de voluntad, la causa fin y la forma o formalidad. Sus requisitos de validez son: que el sujeto sea un agente capaz, que el objeto sea física y jurídicamente posible, que la declaración de voluntad se encuentre libre de vicios, que la causa fin sea lícita y que, de ser el caso, revista de la forma prescrita por ley bajo sanción de nulidad. Y los requisitos de eficacia son: que el sujeto debe tener capacidad y legitimidad y que el objeto o prestación debe ser determinado o determinable.



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

venta es nula⁷. Abona a esta posición, los efectos que podrían generar aquellos casos en los que el contrato de compra venta de un bien ajeno se encuentre inscrito en los Registros Públicos, toda vez que en estos casos el comprador del bien ajeno, premunido de la fe pública registral, puede transferir el bien a un tercero de buena fe, a quien el verdadero propietario del bien no podrá hacer valer la figura de la ineficacia, por cuanto este tercero se encontrará protegido por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y tracto sucesivo, consagrados en los artículos 2013, 2014 y 2015 del Código Civil.

DECIMO QUINTO.- Estando a lo señalado precedentemente, la cuestión controvertida para ser dilucidada es si los demandados Milquiades Pérez Altamirano e Irma Altamirano Pedraza conocían que el bien inmueble adquirido mediante escritura pública del veintiséis de setiembre de mil novecientos noventa y siete era un bien que no le pertenecía a la vendedora (bien ajeno).

DECIMO SEXTO.- Dicho esto, tenemos que, el codemandado Milquiades Pérez Altamirano participó en el contrato de compra venta de fecha veintiocho de abril de mil novecientos setenta y ocho obrante en copia certificada a fojas sesenta y seis; interviniendo en calidad de intérprete de su madre adquirente Julia Altamirano Casas, con la intervención del Juez de Paz de Segunda Nominación; tal como se desprende del referido contrato y de la versión dada por el referido codemandado a fojas trescientos sesenta y tres, corroborada con la versión de la codemandada Valentina Serna Ortega de Silvera quien coincidentemente con el codemandado, refiere haber suscrito el contrato materia de nulidad a ruego

⁷ Si bien el artículo 1539 del Código Civil señala que la venta de bien ajeno es *rescindible*, este dispositivo está referido a la promesa de venta, además se trata de una acción que sólo puede ser ejercida por el comprador, mas no por el verdadero propietario del bien.



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

de sus codemandados que figuran como compradores. De todo lo cual se colige que el codemandado Milquiades Pérez Altamirano conocía que el bien que se le transfería era ajeno, y su cónyuge codemandada Irma Altamirano Pedraza, estaba en plena posibilidad de tener conocimiento de ello, no solo por su relación de parentesco con la verdadera propietaria sino también por la relación conyugal que sostenía con el codemandado Pérez Altamirano.

DECIMO SÉTIMO.- En consecuencia, en atención a los considerandos precedentes y advirtiéndose que en la Escritura Pública de fecha veintiséis de setiembre de mil novecientos noventa y siete, la parte vendedora vende como propio un bien ajeno (sin comprometerse a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador) y que dicha circunstancia era conocida por la parte compradora, el acto jurídico contenido en la referida Escritura Pública deviene en nulo, por contener un objeto jurídicamente imposible; siendo ello así, la infracción normativa material denunciada debe ser declarada ***infundada***; en todos sus extremos.

V. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas no se configura la causal de infracción normativa denunciada, por lo que en aplicación del artículo 397 del Código Adjetivo; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas quinientos interpuesto por la demandada Irma Altamirano Pedraza; en consecuencia decidieron **NO CASAR** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos ochenta y uno, su fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince, expedida por la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Andahuaylas y Chicheros de la Corte Superior de Justicia de Apurímac; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

"El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Dimas Vidal Pérez Altamirano y otros, sobre nulidad de acto jurídico; intervino como ponente, el Juez Supremo **De la Barra Barrera.-**

SS

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

DE LA BARRA BARRERA

SALAZAR LIZÁRRAGA

ARRIOLA ESPINO

Marg/Bag

**LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO DE LA SEÑORA JUEZA SUPREMA
ARRIOLA ESPINO ES COMO SIGUE-----**

PRIMERO.- Uno de los requisitos de validez del acto jurídico es que tenga fin o finalidad lícita, previsto en el artículo 140°3 del Código Civil; esto es, la razón o causa final de la celebración exteriorizada por la manifestación de voluntad, sea acorde con el ordenamiento jurídico. Como dice Vidal Ramírez: *"El Código Civil exige que la finalidad sea lícita, esto es, que el motivo determinante de la celebración del acto jurídico, aunque subjetivo, no sea contrario a las normas de orden público ni a las buenas costumbres a fin de que, exteriorizado con la manifestación de voluntad, los efectos queridos y producidos puedan tener el amparo del ordenamiento legal"*⁸

⁸ Vidal Ramírez, Fernando. *El acto jurídico*. 10ª. ed., Ed. Instituto Pacífico, Lima, 2016, p.177.

En la CAS. N°5301-2015-Puno, de 20.10.2016., fundamento 17.2 se señaló: "la voluntad o intención que lugar al acto jurídico debe ser exteriorizada, es decir, ambos sujetos que integran la relación jurídica deben conocer lo finalidad ilícita del acto; no es suficiente que solo uno de ellos lo conozca para que el hecho se considere como un supuesto previsto como causal de nulidad de fin ilícito"



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

Evidentemente, cuando ello no sucede, se configura una de las causales de nulidad del acto jurídico previstas en el artículo 219°4 del Código Civil.

SEGUNDO.- Distinta es la causal de objeto jurídicamente imposible prevista en el artículo 219°3 del Código Civil; posiciones doctrinarias nos llevan a vincular el objeto con la relación jurídica o la prestación, en la que puede estar integrada o no un bien material o inmaterial. *"La imposibilidad jurídica depende,...., de una valoración normativa, no de disfavor por la violación de los principios fundamentales del ordenamiento (ilicitud), sino de "indiferencia", que se verifica cuando el ordenamiento considera determinados intereses, aunque lícitos, no merecedores de tutela jurídica, en cuanto meramente lícitos o solo socialmente relevantes. Esta se configura en otros términos, cuando el objeto del contrato consiste en bienes o comportamientos respecto a los cuales el ordenamiento no permite la constitución de relaciones jurídicas"⁹ ; cuando por ejemplo, se pretende constituir hipoteca respecto de un mueble o celebrar contrato de compra venta de un parque municipal.*

TERCERO.- Ante los hechos expuestos en el transcurso del proceso y analizados por las instancias de mérito, debemos señalar que la parte demandada conocía que el inmueble, objeto de venta mediante la escritura pública de fecha veintiséis de setiembre de mil novecientos noventa y siete, fue vendido en fecha anterior por la misma vendedora la codemandada Valentina Serna Ortega y su cónyuge Enrique Silvera Meza a Julia Altamirano Casas de Pérez y cónyuge Eduardo Pérez Silvera, padres del codemandado Melquíades Pérez Altamirano, quien actuó además como intérprete de su madre en la celebración de la compra venta por escritura pública de veintiséis de abril de mil novecientos setenta y ocho.

⁹ Espinoza Espinoza, Juan. Acto Jurídico Negocial. Análisis doctrinario, legislativo, y jurisprudencial. Ed. Gaceta jurídica, Lima, 2008, p.515-516.



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

CUARTO.- Definitivamente, estamos ante la venta de un bien como propio cuando no lo es y con pleno conocimiento del comprador; un acto jurídicamente posible en tanto que la venta de un bien ajeno está previsto por el artículo 1539° del Código Civil, que solo puede ser invocado por el comprador que no conocía que su vendedor no era el propietario; pero, un acto jurídico cuyo fin o causa final no es acorde con el ordenamiento jurídico, lo vulnera, configurándose incluso un ilícito penal previsto en el artículo 197°:4 del Código Penal, como que también afecta a las buenas costumbres (moral) y, por tanto, con causa ilícita que compromete la validez del acto jurídico celebrado.

QUINTO.- De ahí que, consideramos que estamos ante un caso de nulidad de acto jurídico por fin ilícito y no por objeto jurídicamente imposible, planteado debidamente por el actor. Si bien la Sala Superior resolvió conforme al artículo 219°:3 del Código Civil, confirmando la sentencia de primera instancia que estimó la demanda y, no como lo consideramos de acuerdo con el artículo 219°:4 de este Código; ello no impide para que me adhiera al voto de los señores Del Carpio Rodríguez y De La Barra Barrera, por los fundamentos que se exponen en este voto y de conformidad con el segundo párrafo del artículo 397° del Código Procesal Civil.

S.

ARRIOLA ESPINO

LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS TELLO GILARDI, RODRIGUEZ CHAVEZ Y CALDERON PUERTAS ES COMO SIGUE:



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

Primero.- En el presente caso, entre otras razones, se ha declarado procedente el recurso de casación por la infracción normativa del artículo 2001.1 del Código Civil, señalándose que en el caso de autos se ha planteado la demanda de nulidad de acto jurídico cuando aquel ya se hallaba prescrito, de acuerdo a ley.

Segundo.- En autos se aprecia que el recurrente interpuso una excepción de prescripción extintiva, la que fue declarada fundada en primera instancia. Apelada esta decisión, se declaró improcedente la excepción, bajo el fundamento que existen dos pretensiones, pero que en esencia lo que se pretende es la reivindicación que es imprescriptible; por tanto, concluye la Sala Superior, la pretensión de nulidad de acto jurídico corre la misma suerte al estar vinculada con la reivindicación en la interposición de la demanda.

Tercero.- Al haberse declarado improcedente la excepción, la resolución no podía ser materia de recurso de casación, pues ella es admisible únicamente cuando se dirigen contra autos y sentencias que ponen fin al proceso {artículo 387.1 del Código Procesal Civil). Que ello sea así no significa que culminado el principal, no pueda ser analizado el referido tema. Eso es, además, lo que ha ocurrido en el presente caso, como es de apreciarse en la calificación del recurso que lo declara procedente por infracción normativa del artículo 2001.1 del Código Civil.

Cuarto.- Así las cosas se observa lo que sigue:

1. La demanda contiene dos pretensiones: nulidad de acto jurídico y restitución del bien.



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

**SENTENCIA
CAS. N°281-2016
APURIMAC**

Nulidad de Acto Jurídico

2. La Sala Superior estima que la restitución solicitada supone la reivindicación del bien, la que es imprescriptible.

3. Sin embargo, no se pronuncia por la primera pretensión, es decir, nada dice sobre la demanda de nulidad de acto jurídico, a pesar que ella fue demandada, que así se admitió en la demanda, que ese hecho es el que se ha fijado como punto controvertido y que la excepción se planteaba sobre dicho extremo (página 38 del cuaderno respectivo).

Quinto - Dada la incorrección anotada, estimamos que la Sala Superior ha omitido pronunciamiento sobre la excepción planteada, vulnerando así el artículo 2001.1 del Código Civil y las normas elementales de la motivación de las resoluciones judiciales.

Por estos fundamentos **NUESTRO VOTO** es porque se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Irma Altamirano Pedraza, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince, **ORDENARON** que la Sala Superior resuelva la excepción planteada y luego continúe el proceso.
SS.

TELLO GILARDI

RODRIGUEZ CHAVEZ

CALDERON PUERTAS

El Relator de esta Sala que suscribe certifica que los doctores Del Carpio Rodríguez, De la Barra Barrera y Rodríguez Chávez no suscriben la presente resolución, habiendo suscrito su voto con fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciséis.