



Lima, nueve de marzo  
del año dos mil once.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatrocientos sesenta y ocho – dos mil diez, con los acompañados, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata de los recursos de casación interpuestos por Segundo Alfredo Rodríguez Ventura mediante escrito obrante a fojas cinco mil ciento veintiuno del expediente principal, y por Ignacio Valverde Ruiz mediante escrito de fojas cinco mil cincuenta y seis del mencionado expediente, contra la sentencia de vista emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, de fojas cinco mil setenta y uno del referido expediente, de fecha treinta y uno de agosto del año dos mil nueve, que revoca la sentencia apelada obrante a fojas dos mil novecientos cuarenta y cuatro del citado expediente, en el extremo impugnado que declara fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico por las causales de objeto física y jurídicamente imposible y fin ilícito, con lo demás que contiene, y reformándola declara infundada la citada demanda; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, los recursos de casación fueron declarados procedentes por resoluciones de fecha ocho de setiembre del año dos mil diez, por la causal de infracción normativa prevista en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual ambos recurrentes denuncian por igual que: se ha aplicado indebidamente los artículos mil cuatrocientos nueve, inciso segundo, mil quinientos treinta y nueve y mil quinientos cuarenta del Código Civil, en lugar de lo dispuesto en los incisos tercero, cuarto y octavo del artículo doscientos diecinueve del Código Civil, así como de los artículos II y V del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo, toda vez que la sentencia de mérito incurre en error al considerar que la venta de cosa ajena no está sancionada con nulidad y es sólo rescindible a solicitud del comprador, confundiendo la acción del comprador de la cosa ajena –que se encuentra informado de esa situación– con la del propietario despojado, ajeno a la



relación de compraventa, que son situaciones claramente diferenciadas en la ley. Asimismo, lo que se ha venido cuestionando en el presente proceso no es la falta de legitimidad del vendedor de un bien ajeno o cuál sería el derecho de acción que le asiste al comprador, como ha sido entendido por los Jueces Superiores, sino lo que se ha venido cuestionando son los actos ilícitos, contrarios a la ley, al orden público y las buenas costumbres, plasmado en la compraventa realizada entre los codemandados, Asociación de Comerciantes del Mercado Autogestionario "El Progreso" de Trujillo y sus veintisiete asociados, hecho totalmente diferente a los que se ha interpretado. Además, el derecho de propiedad de los demandantes ha sido debidamente reconocido y aprobado en Asamblea General de la Asociación codemandada y con conocimiento de sus veintisiete asociados, puesto que el vendedor y el comprador en el acto jurídico cuya nulidad se demanda eran parte de una misma institución, la cual ya había reconocido el derecho de propiedad de los recurrentes, inclusive a nivel judicial en el Expediente número mil ciento sesenta – noventa y cuatro, que corre acompañado del principal; por lo que resulta bastante absurdo afirmar que no está probado que los codemandados hayan conocido que el bien era parcialmente ajeno, si son ellos quienes reconocieron su derecho de propiedad. Finalmente, respecto a la Casación número dos mil quinientos sesenta y tres – dos mil ocho que fuera citada por la Sala Superior, se tiene que la misma trata sobre hechos totalmente diferentes a los invocados por los demandantes en el presente proceso, por lo que al pretenderse aplicar esa casación –de cuyos fundamentos se desprende que se trata de una figura diferente a la materia controvertida– se incurre en error en el diagnóstico de los hechos obrantes en el proceso; y, **CONSIDERANDO:** **Primero.-** Que, conforme aparece de autos, Santos José Meléndez Rojas, Violeta Zavaleta Moreno, Ignacio Valverde Ruiz, María Quiteria Ruiz de Valverde, Segundo Alfredo Rodríguez Ventura, Genaro Iparraguirre Huaccha y Víctor Iparraguirre Vera, interponen demanda para efectos de que se declare la nulidad del acto jurídico de adjudicación de propiedad contenido en la escritura pública de fecha dieciséis de enero del año mil novecientos noventa y seis, mediante el cual la Asociación de Comerciantes del Mercado Autogestionario





**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 468 – 2010  
LA LIBERTAD  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

"El Progreso" de Trujillo vendió a favor de sus veintisiete asociados el inmueble constituido por la Parcela número diez mil setecientos veintiuno, inscrita en el Tomo cuatrocientos cincuenta y cuatro, Folio trescientos setenta y tres, Asiento cuatro, Partida XC del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad. Igualmente, solicitan se declare la nulidad de los asientos notariales y registrales, incluyendo –accesoriamente– el pago de los frutos y productos dejados de percibir y una indemnización por los daños y perjuicios causados no menor a cuatro mil nuevos soles por cada uno de los demandados, lo que hace un total de ciento doce mil nuevos soles. Sostienen que la Parcela número diez mil setecientos veintiuno perteneció primigeniamente a José Lucas Villanueva Astuquipán, quién fue expropiado del citado bien para ser destinado a la construcción del Mercado Autogestionario "El Progreso", sin embargo dicha expropiación se realizó sin tener en cuenta que el citado inmueble no pertenecía en su totalidad al referido Villanueva Astuquipán, ya que con anterioridad a la citada expropiación éste había vendido diversos puestos comerciales a varias personas, entre ellos los demandantes. Es en estas circunstancias que llegaron a un acuerdo con la Asociación de Comerciantes del Mercado Autogestionario "El Progreso" de Trujillo, celebrando sendas transacciones extrajudiciales en las que se reconocía su derecho de propiedad, no obstante lo cual la nueva junta directiva pretendió desconocer dichos acuerdos, por lo que iniciaron contra aquella Asociación una demanda de cumplimiento de obligación de dar bien inmueble, Expediente número mil ciento sesenta – noventa y cuatro, proceso en el cual nuevamente se les reconoce su derecho de propiedad, esta vez mediante la celebración de una transacción aprobada judicialmente. Agrega que, no obstante que los codemandados tenían pleno conocimiento de estos hechos y, particularmente, de que los demandantes eran propietarios de parte de la Parcela número diez mil setecientos veintiuno, decidieron burlar lo resuelto en el referido expediente, procediendo la Asociación de Comerciantes del Mercado Autogestionario "El Progreso" de Trujillo a otorgar escritura pública de adjudicación de propiedad a favor de sus veintisiete asociados, la misma que deviene en nula al incurrir en las causales previstas en los incisos tercero, cuarto y quinto del artículo



doscientos diecinueve del Código Civil, y sin que los adquirentes puedan invocar la existencia de buena fe, pues por tratarse de los asociados de la vendedora, ellos eran informados de la existencia de estos actos mediante la asistencia a las diferentes asambleas convocadas. Finalmente, refieren que los demandados vienen restringiendo el ejercicio pleno de sus derechos de propietarios y explotan la parcela usufructuándola, impidiéndoles acceder a su propiedad y causándoles graves perjuicios económicos, por lo que solicitan el pago de los frutos y de una indemnización. Segundo.- Que, el Juez de la causa ha expedido sentencia declarando fundada la demanda interpuesta y nulo el acto jurídico contenido en la escritura pública de adjudicación de propiedad de fecha dieciséis de enero del año mil novecientos noventa y seis, por las causales de objeto física y jurídicamente imposible y fin ilícito, y nulo también el asiento registral y asiento notarial en el que se encuentra inscrito, e infundada la demanda de nulidad de acto jurídico por la causal de simulación absoluta, así como respecto de las pretensiones de pago de frutos y productos y pago de daños y perjuicios, por cuanto: 1) En las Casaciones número cuatro mil quinientos treinta - mil novecientos noventa y ocho, setecientos dieciocho - mil novecientos noventa y nueve, tres mil diecisiete - dos mil y doscientos veintisiete - dos mil dos, la Corte Suprema de Justicia de la República ha establecido que es jurídicamente imposible, y contrario al ordenamiento jurídico, que un tercero venda o transfiera como propietario un bien ajeno, pues esta conducta está tipificada como delito de estelionato en el Código Penal. En el caso de autos, los demandantes Ignacio Valverde Ruiz, María Quitería Ruiz de Valverde y Segundo Alfredo Rodríguez Ventura -que aún continúan como tales luego de que los demandantes Santos José Meléndez Rojas, Violeta Zavaleta Moreno, Genaro Iparraguirre Huaccha y Víctor Iparraguirre Vera se desistieran de la pretensión demandada-, así como los litisconsortes necesarios activos Felcito Cruzado López y María Angélica Fernández de Cruzado han logrado acreditar el derecho de propiedad que les asiste sobre la Parcela número diez mil setecientos veintiuno, toda vez que, antes de la expropiación de la misma, José Lucas Villanueva Astuquipán transfirió parte de ésta a favor de Felcito Cruzado López y María Angélica Fernández de Cruzado





mediante minuta de compraventa de fecha treinta de diciembre del año mil novecientos noventa y uno, tal como se aprecia de la documental obrante a fojas dos mil trescientos sesenta y seis del expediente principal. En el año mil novecientos noventa y tres, dichos litisconsortes, conjuntamente con Segundo Alfredo Rodríguez Ventura, solicitaron a la Asociación de Comerciantes el reconocimiento de su derecho de propiedad, tal como se puede apreciar del "Acta de Transacción" de fojas dos a tres, subsanada de fojas sesenta a sesenta y uno del expediente principal, de la cual se evidencia que la Asociación de Comerciantes codemandada, sin que medie proceso judicial, reconoció voluntariamente el derecho de propiedad que les asistía, con la participación, inclusive, del Alcalde Provincial de Trujillo. Además de este reconocimiento extrajudicial del derecho de propiedad, con motivo del proceso signado con el número mil ciento sesenta – noventa y cuatro seguido por el citado litisconsorte conjuntamente con los demandantes, contra la codemandada Asociación de Comerciantes del Mercado Autogestionario "El Progreso" de Trujillo sobre cumplimiento de obligación de dar bien inmueble, dicha Asociación reconoció nuevamente –pero esta vez en la vía jurisdiccional– el derecho de propiedad que le asistía; transacción que fuera homologada por resolución obrante a fojas ciento diez del referido expediente acompañado. Pese a todo ello, la Asociación codemandada procedió a vender la totalidad de la Parcela número diez mil setecientos veintiuno a favor de sus asociados mediante acto jurídico contenido en la escritura pública del dieciséis de enero del año mil novecientos noventa y seis, habiendo transferido un bien del cual no era propietaria en su totalidad, motivo por el cual el presente acto jurídico es nulo por la causal antes referida; teniendo en cuenta que los asociados codemandados de este proceso –quienes se han apartado del mismo por haber operado la sucesión procesal a favor de la denominada Asociación de Propietarios de la Parcela número diez mil setecientos veintiuno del Mercado Autogestionario "El Progreso" de Trujillo–, han tenido pleno conocimiento del derecho de propiedad que asiste a lo demandantes; ii) Los hechos expuestos en los considerandos precedentes con motivo de la causal de imposibilidad jurídica del objeto, igualmente encajan en la causal de nulidad del acto jurídico



por el fin ilícito, puesto que está debidamente probado el derecho de propiedad de los codemandantes respecto de parte de la Parcela número diez mil setecientos veintiuno, así como el hecho de que los codemandados originarios tenían pleno conocimiento de ello, al haber actuado no sólo reconociendo el derecho de los codemandantes sino también vendiendo el mismo bien y adquiriéndolo a su vez; por lo que el acto jurídico materia de este proceso igualmente deviene en nulo por dicha causal; iii) En cuanto a la simulación absoluta, queda claro que no se presentan los presupuestos exigidos para la configuración de la causal, pues no se ha logrado probar la disconformidad de voluntades, ni menos el concierto entre las partes para producir el acto simulado, así como el propósito de engañar, por lo que la misma debe ser desestimada; iv) Habiéndose estimado la pretensión de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de adjudicación, corresponde hacer lo mismo con las pretensiones de nulidad de asientos notariales y registrales, que devienen en accesorias, aún cuando se hubieran postulado como parte de la pretensión principal; v) En cuanto al pago de los frutos y productos y de una indemnización, los demandantes en su escrito postulatorio se han limitado solamente a peticionar que se le pague por dichos conceptos, sin acreditar los hechos que sustentan su pretensión a través de medios probatorios idóneos para tal fin, por lo que la misma debe ser desestimada. Tercero.- Que, sin embargo, apelada que fuera esta decisión, la Sala Superior revocó el extremo impugnado que declaraba fundada en parte la demanda interpuesta, y reformándola declaró infundada la citada demanda, por cuanto: i) La posibilidad jurídica del objeto está referida a la libre comercialización o de intercambio económico, ergo, la imposibilidad jurídica del objeto, en el presente caso, se presentaría si el ordenamiento legal prohibiese la celebración de contratos de compraventa sobre bienes total o parcialmente ajenos, es decir, si los bienes parcialmente ajenos fuesen *extra commercium*, y ello no ocurre en nuestro sistema jurídico civil, ya que por el contrario, esta figura se encuentra legalmente permitida por el artículo mil cuatrocientos nueve del Código Civil, concordante con los artículos mil quinientos treinta y nueve y mil quinientos cuarenta del mismo cuerpo normativo; no existe por lo tanto, en el presente





caso, imposibilidad jurídica del objeto. La compraventa del bien ajeno es posible, además, por cuanto en nuestro sistema jurídico la compraventa sólo tiene efectos obligaciones y no reales, tal como se advierte del artículo mil quinientos veintinueve del Código Civil; por lo tanto, la falta de legitimidad del vendedor que no ostenta el derecho de propiedad de un bien, no puede ser causal de nulidad, ya que, en abstracto y tal como está concebida la norma, en nada se afectaría el derecho del *versus dominus*, considerando que los contratos se celebran "*res inter alios acta*", y por ende sólo producen efectos entre las partes que lo celebran; II) En cuanto a la imposibilidad física del objeto, éste se presenta cuando el bien sobre el que recae el derecho no existe o tiene posibilidad de existir; y en el caso de autos el bien existe, por lo que es físicamente posible; III) Siendo la compraventa del bien parcialmente ajeno una figura legalmente permitida en nuestro ordenamiento jurídico, su celebración no conlleva a un fin ilícito, pues para que exista fin ilícito se requiere que los móviles que han llevado a las partes a celebrar el acto jurídico hayan sido exteriorizados de manera que todos los intervinientes hayan tenido conocimiento de los mismos y que además, dichos móviles sean contrarios al ordenamiento legal, así como también lo ha entendido la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación número dos mil quinientos sesenta y tres – dos mil ocho de Puno; IV) El hecho alegado por los demandantes de que los demandados tuvieron conocimiento que el bien era parcialmente ajeno, que no ha sido probado, en nada incide en la ilicitud de la venta del bien parcialmente ajeno, ya que haciendo una interpretación sistemática de los artículos mil quinientos treinta y nueve y mil quinientos cuarenta del Código Civil, se concluye que es posible la compraventa de bienes ajenos, aun cuando el comprador hubiera sabido que eran ajenos; V) Con relación a la causal de simulación absoluta, no cabe pronunciarse por cuanto la demanda se declaró infundada por dicha causal y no ha sido materia de apelación por ninguna de las partes. Cuarto.- Que, en primer lugar, debe tenerse en cuenta que el objeto de un acto jurídico es posible o viable cuando no es repudiado por el ordenamiento jurídico, o dicho de otra forma, cuando la ley ampara su celebración, *verbi gratia*, tratándose de la celebración de una compraventa, se

entiende que la parte que actúa como vendedor de un bien interviene en su calidad de propietario del mismo; esto es, vendemos lo que se encuentra incorporado a nuestra esfera de dominio, eso es lo legal; tal es así que la venta de un bien ajeno está tipificada como delito de estelionato en el inciso cuarto del artículo ciento noventa y siete del Código Penal. En ese orden de ideas, la imposibilidad jurídica del objeto se identifica, a su vez, con la ilicitud del objeto y esto, a su vez, acarrea la nulidad del acto jurídico conforme a lo normado en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, en razón a que el acto celebrado está prohibido por las leyes o porque es contrario al orden público o a las buenas costumbres, lo que equivale a la ilicitud del acto, de allí que la distinción entre fin ilícito y objeto jurídicamente imposible sea falsa y no tiene ninguna utilidad práctica –Cfr. Torres Vásquez, Aníbal. Acto Jurídico. Tercera edición, Lima, Idemsa, dos mil ocho, página doscientos sesenta y cuatro y siguientes–. En igual sentido se ha pronunciado reiteradamente esta Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República en las Casaciones número mil trescientos setenta y seis – mil novecientos noventa y nueve de Huánuco, cuatro mil cuatrocientos diez – dos mil seis de La Libertad y mil setecientos cuarenta y ocho – dos mil nueve de Cusco, entre otras, en las que ha dejado claramente establecido que la venta de un bien ajeno constituye un objeto jurídicamente imposible por ser contrario al ordenamiento jurídico. Quinto.- Que, es cierto que nuestro ordenamiento civil no prohíbe que pueda venderse un bien que no pertenece totalmente al vendedor –un bien parcialmente ajeno–, pues así lo deja entrever el legislador al regular la existencia de esta clase de venta en el inciso segundo de artículo mil cuatrocientos nueve y el artículo mil quinientos cuarenta del Código Civil, concordado con el artículo mil quinientos treinta y nueve del mismo cuerpo legal; sin embargo, tampoco puede afirmarse que abiertamente lo autorice o permita, desde que sólo concibe su existencia relativa siempre que el comprador no hubiera conocido que el bien fuera parcialmente ajeno –es decir, sólo en caso de ausencia de dolo–, ni impide que el verdadero propietario –tercero en dicha transferencia y cuya participación no se contempla en ninguno de los supuestos de los artículos mencionados– pueda ejercitar las





acciones pertinentes para obtener la nulidad del acto jurídico así celebrado, en detrimento de su patrimonio. Ello porque –volvemos a repetir– la venta de un bien ajeno está prevista como un ilícito sancionado por la ley penal y sólo se concibe su existencia en el ámbito civil bajo especiales características y particularidades que deben ser analizadas en cada caso concreto, pero la regulación de esta figura jurídica en el Código Civil no puede ser esgrimida como una autorización abierta que permita a los magistrados convalidar la vigencia de actos jurídicos afectados de nulidad intrínseca. Sexto.- Que, en el caso concreto, los terceros ajenos a la celebración del contrato de adjudicación de propiedad contenido en la escritura pública de fecha dieciséis de enero del año mil novecientos noventa y seis han interpuesto demanda de nulidad de acto jurídico, entre otras causas, por haberse incurrido en su celebración en las causales de nulidad previstas en los incisos tercero y cuarto del artículo doscientos diecinueve del Código Civil, esto es, por contener un objeto física o jurídicamente imposible y por perseguir un fin ilícito. Ciertamente no estamos ante el caso de un objeto físicamente imposible, porque este supuesto sólo se presenta cuando el bien materia de la prestación no existe a la fecha de celebración del acto jurídico o no sea factible su existencia futura, y en autos el bien inmueble existe y está constituido por la Parcela número diez mil setecientos veintiuno que materialmente se encuentran ocupando la emplazada Asociación de Comerciantes y sus asociados; sin embargo, si podemos hablar de la existencia de un objeto jurídicamente imposible cuando la citada Asociación pretende celebrar –como en efecto lo ha hecho– un acto jurídico en el que dispone la adjudicación total de un bien que sólo le pertenece parcialmente, al haber reconocido tanto judicial como extrajudicialmente la propiedad que también detentan terceros sobre el mismo. Un acto de esta naturaleza es además un ilícito sancionado por nuestro ordenamiento penal, aunque permitido por el ordenamiento civil y sólo en el caso que se acredite la ausencia de dolo de la parte compradora o adquirente, que no es el caso de autos, ya que los asociados de la Asociación de Comerciantes demandada, como parte integrante de aquella, conocían perfectamente de la existencia del proceso judicial sobre cumplimiento de obligación de dar bien inmueble y del

compromiso asumido vía transacción judicial de otorgar los puestos que correspondían a los demandantes. **Sétimo.-** Que, en consideración a lo expuesto, se concluye que la Sala Superior ha aplicado indebidamente lo dispuesto en los artículos mil cuatrocientos nueve, inciso segundo, mil quinientos treinta y nueve y mil quinientos cuarenta del Código Civil referidos a la posibilidad de la venta de un bien ajeno, en razón a que los mismos regulan el supuesto excepcional de una norma que sólo puede autorizarse en situaciones expresamente reguladas, pero que de ninguna manera puede servir de referencia para concluir que se trata de una conducta común permisible abiertamente y autorizada por nuestro ordenamiento jurídico, cuando en realidad se trata de una figura tipificada penalmente y contraria al orden público, por lo que la causal de infracción normativa debe ser amparada. **Octavo.-** Que, en este punto es necesario referimos a la Casación número dos mil quinientos sesenta y tres – dos mil ocho de Puno, dictada por la Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República y que sirve como parte del sustento argumentativo de la Sala Superior para desestimar las causales de nulidad previstas en los incisos tercero y cuarto del artículo doscientos diecinueve del Código Civil, legitimando implícitamente la venta de un bien parcialmente ajeno. Revisado el texto de la citada resolución –al que puede accederse libremente a través del link “Jurisprudencia Sistematizada” que obra en la página web del Poder Judicial–, se advierte lo siguiente: a) Su pronunciamiento se limita a aspectos netamente procesales, en razón a que se denuncia la existencia de un vicio de motivación *extra petita*, sin entrar al análisis de fondo, como sí ocurre en el presente caso; b) Se trata de un proceso en que ambas partes, demandante y demandada, adquirieron la propiedad de un mismo propietario primigenio, lo que no ocurre en este caso, pues el primigenio propietario fue expropiado del inmueble *sub litis* cuando ya había dispuesto parte del mismo a favor de terceros, existiendo inclusive un proceso judicial en que la misma emplazada –beneficiada con la expropiación– reconoce el derecho de propiedad que asiste a dichos terceros; todo lo cual explica que estamos ante casos sustancialmente distintos y que, por ello, la Casación número dos mil quinientos sesenta y tres – dos mil ocho





de Puno no puede motivar válidamente la inaplicación de los incisos tercero y cuarto del artículo doscientos diecinueve del Código Civil. Noveno.- Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, se concluye que la sentencia de vista materia de impugnación debe casarse con efecto revocatorio en su integridad, tal como lo dispone el primer párrafo del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil, por cuanto desestima la demanda de nulidad de acto jurídico bajo el solo argumento de la permisividad jurídica de la venta de un bien ajeno, conclusión errada que denota la ausencia de una interpretación sistemática de las normas especiales y excepcionales que rigen esa institución. Por el contrario, coincidiendo con el criterio jurídico y valorativo del Juez de la causa, este Supremo Tribunal coincide en señalar que los actos jurídicos celebrados entre la Asociación de Comerciantes del Mercado Autogestionario "El Progreso" de Trujillo y sus asociados son nulos por imposibilidad jurídica del objeto y por perseguir una finalidad ilícita, conforme a lo normado en los incisos tercero y cuarto del artículo doscientos diecinueve del Código Civil, toda vez que se enajenó un inmueble parcialmente ajeno, cuya propiedad de terceros fue reconocida judicialmente en el proceso sobre cumplimiento de obligación de dar bien inmueble, con conocimiento de ambas partes celebrantes de que tal inmueble pertenecía a terceras personas, no presentándose la causal de simulación absoluta alegada, pues no hubo intención de engañar a otros para ocultar la venta. Los cuestionamientos formulados por la Asociación de Comerciantes del Mercado Autogestionario "El Progreso" de Trujillo en su recurso de apelación respecto de la naturaleza de las transacciones celebradas –en el sentido de que no otorgan la propiedad que se reclaman– ya quedaron resueltas por el Juez de primera instancia en el sentido de que tales transacciones constituyen actos jurídicos traslativos de propiedad, independientemente de su denominación, por lo que la decisión de primera instancia merece ser confirmada. Por estos fundamentos, declararon: **FUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por Segundo Alfredo Rodríguez Ventura mediante escrito obrante a fojas cinco mil ciento veintiuno del expediente principal, y por Ignacio Valverde Ruiz mediante escrito de fojas cinco mil cincuenta y seis del referido expediente; **CASARON** la resolución



impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, obrante a fojas cinco mil setenta y uno del mencionado expediente, de fecha treinta y uno de agosto del año dos mil nueve; y actuando como sede de instancia, **CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas dos mil novecientos cuarenta y cuatro del expediente principal, en el extremo impugnado que declara fundada en parte la demanda interpuesta de nulidad de acto jurídico por las causales de objeto física y jurídicamente imposible y fin ilícito, con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por Segundo Alfredo Rodríguez Ventura y otros contra la Asociación de Comerciantes del Mercado Autogestionario "El Progreso" de Trujillo y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.

**SS.**

**TICONA POSTIGO**

**ARANDA RODRÍGUEZ**


**PALOMINO GARCÍA**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**MIRANDA MOLINA**

**DRO.**

SE PUBLICO CONFORME A LEY

  
Dra. MERY OSORIO VALLADARES  
Secretaria de la Sala Civil Transitoria  
de la Corte Suprema

05 ABR 2011

**EL VOTO SINGULAR DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO MIRANDA MOLINA,  
ES COMO SIGUE:**

El suscrito se adhiere al voto de los Señores Jueces Supremos Ticona Postigo, Aranda Rodríguez, Palomino García y Valcárcel Saldaña. Asimismo considera necesario agregar los siguientes fundamentos. **CONSIDERANDO:**  
**PRIMERO:** Que el artículo mil cuatrocientos nueve, inciso segundo del Código Civil prescribe que la prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre bienes ajenos, por lo que ante disposición tan





terminante no puede considerarse que un contrato sobre bien ajeno sea nulo por fin ilícito o por cualquier otra causal del artículo doscientos diecinueve del ordenamiento citado. **SEGUNDO:** Que, la anterior norma debe concordarse con el artículo mil quinientos treinta y nueve del Código Civil que declaró rescindible el contrato de venta de bien ajeno a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda. **TERCERO:** Que, un mismo acto jurídico no puede ser considerado a la vez como nulo y rescindible según sea que la parte demandante intervenga o no en la relación contractual. **CUARTO:** Que, en nuestro ordenamiento histórico se estableció por el artículo mil trescientos veintiséis del Código Civil del año mil ochocientos cincuenta y dos que no hay venta de lo ajeno ni compra de lo propio, en cuya aplicación uniforme de la jurisprudencia de la época se declaró nula la venta de bien ajeno, criterio legislativo que se modificó en el Código Civil del año mil novecientos treinta y seis en cuyo artículo mil trescientos noventa y cuatro se lo consideró como contrato anulable y a pedido del comprador. **QUINTO:** Que, sin embargo habiendo establecido el juez en el penúltimo párrafo del décimo segundo considerando de la sentencia que los codemandados primigenios al haber sido a su vez asociados de la codemandada Asociación de comerciantes han tenido pleno conocimiento del derecho de propiedad que los asiste a los codemandantes más aun si se tiene en cuenta que Tomas Alvarado Homa que "actuó" como presidente de la vendedora y a su vez "actuó" también como comprador, la situación que atenta contra la buena fe que debe existir en todas las relaciones jurídicas y particularmente en los contratos conforme al artículo mil trescientos sesenta y dos del Código Civil; en consecuencia **MI VOTO** es porque se declare **FUNDADOS** los recursos de casación; **SE CASE** la sentencia de vista obrante a fojas cinco mil setenta y uno del expediente principal; y actuando como sede de instancia se **CONFIRME** la apelada de fojas mil novecientos cuarenta y cuatro del expediente principal; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano".

<sup>1</sup> Sentencia de 24 de enero de 1994 de la Segunda Sala Civil de la Corte de Arequipa



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 468 – 2010  
LA LIBERTAD  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

bajo responsabilidad; en los seguidos por Segundo Alfredo Rodríguez Ventura y otros contra la Asociación de Comerciantes del Mercado Autogestionario "El Progreso" de Trujillo y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros; y se devuelva. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.

*al*  
**MIRANDA MOLINA**

*Sra*

SE PUBLICO CONFORME A LEY

*MO*  
Dra. MERY OSORIO VALLADARES  
Secretaria de la Sala Civil Transitoria  
de la Corte Suprema

05 ABR 2011