



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

El recurso deviene en infundado puesto que se ha verificado que la Sala Superior concluyó correctamente, que si bien en el contrato de compraventa de fecha dos de abril de mil novecientos ochenta, celebrado entre el demandante Carlos Quispe Pérez y Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila, intervino el juez de paz, del distrito de Moya, provincia y departamento de Huancavelica, en función notarial; sin embargo, la fecha consignada en dicho documento no es de fecha cierta, porque no se evidencia que dicho juez de paz haya intervenido para certificar la fecha o legalizar las firmas de los contratantes, manteniendo el citado documento su carácter de documento privado.

Lima, catorce de marzo de dos mil diecinueve.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número cuatro mil ochocientos veintiséis de dos mil diecisiete, efectuado el debate, la votación correspondiente y los acompañados, se emite la presente sentencia.

**I. ASUNTO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante, **Carlos Quispe Pérez** (fojas dos mil ciento veinte), contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de junio de dos mil diecisiete (fojas dos mil cuarenta y nueve), que **revocó** la sentencia de primera instancia de fecha trece de junio de dos mil dieciséis (fojas mil quinientos veinte), que declaró **fundada** la demanda de Carlos Quispe Pérez, sobre nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad y reivindicación; **improcedente** la pretensión de mejor derecho de posesión e **infundadas** las pretensiones de pago de frutos y cobro de indemnización por daños y perjuicios; y, **reformándola** declaró: **infundada** la demanda de nulidad de acto jurídico, interpuesta por Carlos Quispe Pérez, contra Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila y Miguel Acuña Martínez; **infundada** la demanda interpuesta por Carlos Quispe Pérez, sobre mejor derecho de propiedad y reivindicación en contra de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

Miguel Acuña Martínez; e, **improcedente** la demanda de mejor derecho de propiedad y reivindicación, interpuesta por Yolanda Virginia Carlos Cairampoma, en contra de Miguel Acuña Martínez.

**II. ANTECEDENTES**

Previamente a la absolución del recurso de casación interpuesto, y hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso, se hace mención que se han acumulado las siguientes demandas:

1. La demanda acumulativa de declaración de mejor derecho de propiedad y posesión, acción reivindicatoria y pago de frutos e indemnización por concepto de daños y perjuicios, interpuesta por Carlos Quispe Pérez y Yolanda Virginia Carlos Cairampoma, contra Miguel Acuña Martínez; y,
2. La demanda de nulidad de acto jurídico del contrato de compraventa que contiene la minuta de fecha quince de octubre de dos mil tres y del documento que la contiene y en forma accesoria la indemnización por daños y perjuicios, interpuesta por Carlos Quispe Pérez, contra Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila, en su condición de vendedora y contra Miguel Acuña Martínez, en su condición de comprador (demanda que ha sido acumulado al presente proceso), mediante resolución numero cuarenta y dos, de fecha cuatro de setiembre de dos mil trece (fojas mil seis).

**1. Demandas**

- **Expediente N.º 00669-2010-0-1101-JR-CI-01**

Mediante escrito de fecha doce de agosto de dos mil diez (fojas sesenta y tres) Carlos Quispe Pérez y Yolanda Virginia Carlos Cairampoma, interpusieron demanda acumulativa de declaración de mejor derecho de propiedad y posesión; acción reivindicatoria y pago de frutos e



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

indemnización por concepto de daños y perjuicios, contra Miguel Acuña Martínez, señalando las siguientes pretensiones:

- **Pretensión principal**: mejor derecho de propiedad y posesión, acción reivindicatoria respecto del inmueble solar ubicado en la calle Huancavelica sin número, del distrito de Moya, provincia y departamento de Huancavelica.
- **Pretensión accesoría**: pago de frutos e indemnización por concepto de daños y perjuicios en la suma de ciento ochenta mil soles (S/ 180,000.00) por haber causado daños como lucro cesante, daño a la persona y daño moral.

Bajo los siguientes fundamentos:

- El demandado Miguel Acuña Martínez refiere tener título de propiedad y en el ejercicio del derecho de propiedad que tienen los demandantes, se ha interpuesto una denuncia de usurpación y paralización de obra ante el juez de paz del distrito de Moya.
- Cualquier título de propiedad que pudiera tener el demandado no tendrá la calidad y jerarquía del título de propiedad otorgado por la vendedora de los demandantes, Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila, quien mediante contrato de compraventa celebrado en la ciudad de Moya en fecha dos de abril de mil novecientos ochenta, otorgó en venta el inmueble rústico solar ubicado en la calle Huancavelica sin número, del distrito de Moya, con un área de ciento sesenta y cuatro metros cuadrados con treinta centímetros (164.30 m<sup>2</sup>); por lo que el derecho de propiedad de los recurrentes es total y absolutamente pleno y como tal tiene la calidad y condición de ser título mejor.
- En caso que el demandado cuente con un acto jurídico celebrado con Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila con fecha quince de octubre de dos mil tres, dicho contrato es celebrado después de veintitrés años de la compraventa suscrita por el recurrente; más aún a esta fecha la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

vendedora contaba con setenta y tres años, lo cual la enmarca como incapaz relativo.

- El padre del demandado siempre estuvo incomodando la propiedad de los demandantes, por lo cual la vendedora Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila con fecha diecinueve de febrero de mil novecientos ochenta y seis, cursó una carta indicando los linderos del mismo así como quienes son los legítimos propietarios.
- El contrato de compraventa contiene todas las formalidades de ley, toda vez que el esposo de la vendedora, Donato Curique Ávila Toropoco, intervino en dicho acto jurídico, demostrándose así que la compraventa se realizó con buena fe.
- El demandado actuando de mala fe y de forma temeraria intentó inscribir la propiedad ante la oficina de Cofopri, siendo ésta rechazada y denegada por cuanto el inmueble se encuentra en litigio de mejor derecho de propiedad; por otro lado, de ser el caso que los emplazados tengan algún título de propiedad, es muy probable que el mismo no se haya perfeccionado.
- El alcalde distrital de Moya, con fecha veintiuno de marzo de mil novecientos ochenta, certificó la posesión constante del inmueble materia de *litis* desde el año mil novecientos cincuenta y uno hasta el año mil novecientos ochenta y desde dicha fecha a la actualidad el recurrente tiene la posesión pacífica y de buena fe del solar materia de *litis*.
- Habiéndose probado el mejor derecho de propiedad de los recurrentes, con los medios probatorios que se acompañan, debe declararse fundado el mejor derecho de propiedad y posesión de los recurrentes, y consecuentemente debe ampararse la acción reivindicatoria debiéndose ordenar la restitución del inmueble rustico materia de *litis*, ocupado indebidamente por el demandado.
- Debe declararse la misma fundada, por concepto de responsabilidad extracontractual del demandado, quien está obligado a pagar los frutos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 4826-2017  
HUANCAVELICA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

dejados de percibir hasta el día en que se materialice la restitución, por cuanto el demandado en forma indebida y con supuesta titulación ineficaz y fraudulenta se ha introducido materialmente en el inmueble rústico causando daños entendidos como lucro cesante, daño emergente, a la persona y el daño moral por lo que debe pagar la suma de ciento ochenta mil soles (S/ 180,000.00).

- El daño es de carácter moral y de naturaleza personal, siendo este el menoscabo a los intereses en su vida personal, familiar y social que afecta a la esfera íntima del sujeto, en cuanto a sus sentimientos y valores que éste daño trasunta en el sufrimiento que se puede generar a una persona como dolo, angustia, aflicción y humillación.

**Contestación a la demanda**

Mediante escrito de fecha veintiuno de octubre de dos mil diez (fojas ciento diecisiete) y mediante escrito de subsanación de fecha siete de diciembre de dos mil diez (fojas ciento veintinueve) el demandado Miguel Acuña Martínez, contestó la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, bajo los siguientes fundamentos:

- Los demandantes no tienen derecho alguno respecto del inmueble señalado, manzana Y1, lote 06, que es de propiedad del recurrente mediante contrato de compraventa, protocolizado ante notario público de Lima mediante legalización de firmas del recurrente y de su transferente Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila.
- Los argumentos expuestos por el recurrente devienen en írritos, asimismo, los demandantes se pretenden como una sociedad conyugal, sin embargo de la copia del DNI de Yolanda Virginia Carlos Cairampoma, se advierte que su estado civil es de soltera.
- Resultan impertinentes e inconducentes los pretendidos medios de prueba que contiene la demanda, por cuanto este contiene una burda



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

adulteración, así mismo aquellos documentos no pertenecen a los recurrentes.

- En el improbable, hipotético, supuesto y negado caso que los demandantes, hubieran efectuado un pago de veinte mil soles oro, estaríamos ante un contrato preparatorio, el mismo que por mandato expreso de la ley caduca al año.
- Conforme a la demanda interpuesta resulta claro que esta se debió interponer contra Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila, toda vez que no existe relación causal o nexo contractual o extracontractual del suscrito contra los demandantes, salvo la contestación a una carta notarial.

**- Expediente N.º 00091-2011-0-1101-JR-CI-02**

Mediante escrito de fecha primero de marzo de dos mil once (fojas treinta y cinco) subsanado mediante escrito de fecha diecisiete de marzo de dos mil once (fojas cincuenta y tres) Carlos Quispe Pérez, interpuso demanda acumulativa sobre nulidad de acto jurídico del contrato de compraventa que contiene la Minuta de fecha quince de octubre de dos mil tres y en forma accesoria solicitó la indemnización por daños y perjuicios, contra Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila, en su condición de vendedora y contra Miguel Acuña Martínez, en su condición de comprador, bajo los siguientes fundamentos:

- Señala que recién tuvo conocimiento de la celebración del contrato de compraventa con la Carta Notarial de fecha doce de julio de dos mil diez, que le cursó el demandado, Miguel Acuña Martínez, con la también demandada, Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila, cuyos actores celebraron el contrato de compraventa con la minuta de fecha quince de octubre de dos mil tres, a la cual menciona que el recurrente le contestó mediante Carta Notarial de fecha doce de julio de dos mil diez.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

- Menciona también que recién tuvo conocimiento pleno de la existencia de la minuta de compraventa de fecha quince de octubre de dos mil diez y del acto ilícito realizado entre los demandados, cuando interpuso demanda sobre mejor derecho de propiedad y posesión, reivindicación y otro, contra Miguel Acuña Martínez, el cual al momento de contestar la demanda acompañó copia de la indicada minuta. Asimismo manifiesta que el demandado sabía que Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila, ya no era propietaria de la propiedad ubicada en el jirón Huancavelica sin número, del distrito de Moya, provincia y departamento de Huancavelica de la extensión superficial de ciento sesenta y cuatro metros cuadrados con treinta centímetros (164.30 m<sup>2</sup>).
- Igualmente señala que dicho bien inmueble consignado en la minuta de compraventa es el mismo que su vendedora, la demandada Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila, heredó de sus progenitores, y posteriormente fue vendida a su persona, ahora recurrente, pagando el íntegro del precio; por tanto, señala que ya no le pertenecía el inmueble a la ahora demandada Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila.
- Asimismo, hace referencia a los artículos 219, incisos 4 y 8, y 220, del Código Civil, así también el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, señalando que son las causales específicas que invoca a fin de conseguir la nulidad del acto jurídico que contiene la minuta de fecha quince de octubre de dos mil tres.
- De la misma forma alega que dicho acto tiene un contenido ilícito por contravenir las buenas costumbres, el orden público o normas imperativas, así también señala que dicho acto es nulo ya que carece de efectos negociales, por tanto no cabe la confirmación ni la prescripción.
- Igualmente manifiesta y reitera sobre el fin ilícito de dicho acto celebrado por los demandados contenido en la minuta de fecha quince de octubre de dos mil tres, ya que la demandada (vendedora), a sabiendas y en forma consciente de haber dejado de tener dominio sobre el solar, vendió por segunda vez al otro demandado (comprador) el quince de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

octubre de dos mil tres, perpetrando la comisión del ilícito penal contenido en el artículo 197, inciso 4, del Código Penal, que contiene la figura de la defraudación, en su modalidad de estelionato, y la segunda causal a la que hace referencia para sustentar su nulidad del acto jurídico materia del *litis*, refiere que es la causal de nulidad sustentada en la violación de las normas que interesan al orden público y de las buenas costumbres.

- Así también hace referencia que existe abundante jurisprudencia sobre el particular, como la Casación N.º 282-T-97 de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República, con fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y siete, así también la Casación N.º 2516-98 expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, con fecha catorce de abril mil novecientos noventa y nueve.
- Respecto a los daños y perjuicios, refiere que por concepto de responsabilidad extracontractual, los demandados están obligados a indemnizar al recurrente (demandante) por cuanto actuaron en forma dolosa, a sabiendas que el inmueble materia de la *litis* ya no se encontraba bajo el dominio de la vendedora Clarisa Acuña Santos, ahora viuda de Ávila, por haberlo enajenado a su favor y el de su esposa, han realizado el contrato de compraventa del mismo inmueble veintitrés años después, incurriendo en un acto ilícito.
- Del mismo modo alega que también la indemnización se debe al daño moral y de naturaleza personal y que el Código Sustantivo en su artículo 1984, lo estipula dentro del daño extrapatrimonial y finalmente el daño a la persona y en este caso el daño causado al demandante.
- Señala que el daño a la persona es todo menoscabo a los intereses de los individuos en su vida personal, familiar y social, y que ese daño afecta la esfera interna del sujeto, en cuanto a sus sentimientos y valores y ese daño se trasunta en el sufrimiento que se puede generar a una persona como dolor, angustia, aflicción, humillación, etc.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

- Para la valoración del daño causado al demandante, el cual deberá ser indemnizado, deben considerarse su magnitud y el menoscabo producido a los mismos y a su familia, debiendo apreciarse la naturaleza del interés lesionado y del bien jurídico protegido por la ley y los criterios de valuación, así también menciona que el resarcimiento de los daños y perjuicios debe guardar proporción con la lesión del daño causado.
- La indemnización de los daños y perjuicios debe hacerse en la forma que dispone el artículo 1985, del Código Civil, en la que necesariamente debe incluirse el lucro cesante, el daño a la persona y el daño moral, debiendo existir únicamente una relación de causalidad adecuada, entre el hecho y el daño producido; y que el monto de la indemnización conforme señala la última parte del artículo 1985, del Código Civil, genera intereses desde la fecha en que se produjo el daño.

**Contestación de la demanda**

Los demandados, Miguel Acuña Martínez y Clarisa Acuña Martínez viuda de Ávila, no contestaron la demanda interpuesta, motivo por el cual se les declaró rebeldes mediante la resolución número nueve de fecha doce de agosto de dos mil once (fojas ciento treinta y uno).

**2. Sentencia de primera instancia**

Tramitada la demanda según su naturaleza, mediante sentencia de fecha trece de junio de dos mil dieciséis (fojas mil quinientos veinte), se declaró:

- Fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico, nulo el acto jurídico contenido en el “contrato de compraventa que contiene la minuta de fecha quince de octubre de dos mil tres”, e infundada en el extremo del pago de la indemnización de daños y perjuicios, sin costos y costas.
- Fundada en parte la demanda de mejor derecho de propiedad



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

- Fundada la pretensión de reivindicación del inmueble, disponiéndose que el demandado, Miguel Acuña Martínez, entregue o restituya a favor de los demandantes, Carlos Quispe Pérez y Yolanda Carlos Cairampoma el referido bien inmueble.
- Improcedente la pretensión de mejor derecho de posesión e infundadas las pretensiones de pago de frutos y cobro de indemnización por daños y perjuicios.

Señalando los siguientes fundamentos:

- Si bien existe una escritura pública de compraventa, celebrado por ante notario público de Lima, Víctor Cueva Valverde, dicho acto notarial ha sido llevado a cabo recién con fecha catorce de abril de dos mil once, es decir cuando ya se había iniciado el proceso de reivindicación y el proceso de nulidad de acto jurídico, conforme así también lo ha reconocido el propio demandado en la absolución de las preguntas formuladas en la audiencia de pruebas.
- Por consiguiente, por todas las pruebas actuadas y valoradas, y teniendo en cuenta que el acto jurídico de compraventa celebrado por la ahora demandada, Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila a favor del demandado, Miguel Acuña Martínez, de fecha quince de octubre de dos mil tres, consistente en el bien inmueble constituido por el solar ubicado en el jirón Huancavelica sin número, distrito de Moya, provincia y departamento de Huancavelica con un área de ciento sesenta y cuatro metros cuadrados con treinta centímetros (164.30 m<sup>2</sup>), deviene en nulo dado que dicho bien inmueble al momento de la celebración de la compraventa ya no era de la demandada, Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila, sino del ahora demandante, Carlos Quispe Pérez, quien adquirió dicho inmueble con fecha dos de abril de mil novecientos ochenta (fojas cinco y seis vuelta), acto jurídico que dicho sea de paso ha sido ratificado con la carta cursada por Clarisa Acuña viuda de Ávila a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

Máximo Acuña Santos (fojas veinticinco vuelta), en consecuencia corresponde declarar la nulidad de dicho acto jurídico, es decir el contrato de compraventa y el documento que la contiene de fecha quince de octubre de dos mil tres, por la causal prevista en los incisos 4 y 8, del artículo 219, del Código Civil, debiendo declararse fundada la demanda.

- Debe indicarse que fueron los demandantes quienes presentaron documentación relativa al pago del autoavalúo del inmueble materia del proceso desde el año dos mil dos hasta el año dos mil nueve, situación que implica una manifestación del ejercicio de la posesión sobre dicho inmueble, cuya documentación tiene correlación con el pago del autoavalúo realizado en el año mil novecientos ochenta, es decir, que cuando los demandantes compraron el inmueble, los pagos del autoavalúo fueron realizados por la vendedora, existiendo congruencia que implica una confianza en la adquisición del inmueble respecto a la titularidad del bien por parte de la vendedora originaria, en cambio, esa conducta y diligencia no resulta congruente respecto al demandado, quien al haber adquirido por compraventa el mismo inmueble, no se preocupó en ejercer la posesión del bien en el momento inmediato en que se produjo la venta en el año dos mil tres, habiendo pagado el autoavalúo recién en el año dos mil nueve, del mismo modo, la conducta ética que requería el caso, era verificar la incongruencia de pretender adquirir el inmueble, cuando el autoavalúo estaba siendo ya pagado por los demandantes, lo cual implicaba una duda o cuestionamiento a la titularidad del bien por su vendedora, coligiéndose de ello que el demandado no puede tener protección de su derecho de propiedad, por no haber actuado en la adquisición con observancia a una buena fe objetiva que requería el caso, consecuentemente, debe declararse fundada la demanda y declararse que la parte demandante tiene mejor derecho de propiedad respecto al bien objeto del proceso, máxime que como se ha señalado precedentemente el acto jurídico celebrado con



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

fecha quince de octubre de dos mil tres, entre Clarisa Acuña viuda de Ávila y Miguel Acuña Martínez, está incurso en los supuestos previstos en los incisos 4 y 8, del artículo 219, del Código Civil.

**3. Sentencia de vista**

Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de fecha veintisiete de junio de dos mil diecisiete (fojas dos mil cuarenta y nueve) revocó la sentencia de primera instancia, y reformándola declaró:

- Infundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Carlos Quispe Pérez, contra Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila y Miguel Acuña Martínez.
- Infundada la demanda interpuesta por Carlos Quispe Pérez sobre mejor derecho de propiedad y reivindicación en contra de Miguel Acuña Martínez.
- Improcedente la demanda de mejor derecho de propiedad y reivindicación interpuesta por Yolanda Virginia Carlos Cairampoma en contra de Miguel Acuña Martínez, por lo señalado en el fundamento quinto de dicha resolución.

Señalando los siguientes fundamentos:

- El contrato de compraventa de fecha dos de abril de mil novecientos ochenta, no fue suscrito por Yolanda Carlos Cairampoma, situación que generó que la demandante Yolanda Carlos Cairampoma, se desistiera del proceso judicial mediante escrito (Tomo VII, fojas mil trescientos cincuenta y cinco a mil trescientos cincuenta y seis), reafirmado mediante otro escrito (Tomo VII, fojas mil cuatrocientos tres), con el fundamento relevante que su persona no participó en la compraventa de fecha dos de abril de mil novecientos ochenta, por lo cual no le correspondería instaurar demanda respecto al bien inmueble;



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

desestimando formalmente la demanda respecto a la codemandante Yolanda Carlos Cairampoma.

- La compraventa realizada entre el demandante Carlos Quispe Pérez y Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila, del inmueble ubicado en calle Huancavelica sin número, distrito de Moya, provincia y departamento de Huancavelica, se realizó el dos de abril de mil novecientos ochenta – según el documento -(Tomo I, fojas siete a ocho y Tomo II fojas doscientos veinticinco y doscientos veintiséis), empero la fecha consignada en el documento de compraventa no es considerada como fecha cierta sino, la fecha que emerge al producirse cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 245, del Código Procesal Civil, por lo que si bien en la minuta de compraventa intervino el juez de paz, del distrito de Moya, provincia y departamento de Huancavelica, en función notarial según se señala en la demanda, empero no se evidencia que dicho juez de paz haya intervenido para certificar la fecha o legalizar las firmas de los contratantes, con lo que pudiera haberse establecido la fecha cierta, más cuando el citado acto jurídico, mantiene su carácter de documento privado, que requiere el cumplimiento de uno de los supuestos indicados para que le confiera fecha cierta. Por lo que el simple hecho de haberse realizado con la intervención de juez de paz, sin incluso haberse cumplido con la previsión normativa referida a la formalidad, exigida en el artículo 203, de la Ley N.º 14605 que aprueba la Ley Orgánica del Poder Judicial, concordante con el artículo 400.4, del Código de Procedimientos Civiles -vigentes a la celebración del contrato de compraventa- no los convierte en documento público, ni le confiere fecha cierta. Tampoco confiere fecha cierta la carta (Tomo I, fojas cincuenta y siete y cincuenta y siete vuelta) de fecha diecinueve de febrero de mil novecientos ochenta y seis, ya que no se encuentra en ninguno de los supuestos del artículo 245, del Código Procesal Civil.
- En el presente caso el demandante tiene título de propiedad y no es poseedor del inmueble, ubicado en la calle Huancavelica sin número,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

distrito de Moya, provincia y departamento de Huancavelica, pero se ha evidenciado en el proceso que no tiene el mejor derecho de propiedad, - ver fundamentos (quinto a undécimo) precedentes referidos a mejor derecho de propiedad-, en cuanto al demandado, se encuentra en posesión (de acuerdo a la inspección judicial, Tomo VI, fojas mil ciento treinta y ocho a mil ciento cuarenta y uno) del inmueble objeto de controversia judicial, pero tiene título con fecha cierta, lo que supone una imposibilidad para confirmar la apelada en este extremo, teniendo en cuenta que el demandado es poseedor con título de propiedad, por lo que no puede prosperar la pretensión que nos ocupa, ya que la reivindicación de inmueble supone que el poseedor no tenga título, situación última que no se da.

- La pretensión de nulidad del acto jurídico que contiene la minuta de compraventa de fecha quince de octubre de dos mil tres (Tomo I, fojas siete a ocho y fojas doscientos a doscientos tres) y del documento que la contiene, celebrado entre los demandados Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila, como vendedora y Miguel Acuña Martínez como comprador, se sustenta esencialmente en que: a) El demandante adquirió la propiedad materia del presente proceso el dos de abril de mil novecientos ochenta (Tomo I, fojas cinco a seis), b) Se vendió un bien ajeno; y, c) La vendedora no tenía el dominio del bien inmueble al momento de realizar la segunda compraventa.
- La pretensión que nos ocupa fue declarada fundada en la sentencia apelada, con fundamentos similares a la consignada en la demanda, con algunos matices, sin embargo el artículo 1135, del Código Civil, prevé la concurrencia de acreedores de bien inmueble, que contiene el supuesto implícito que los compradores cuentan con títulos de propiedad válidos, pero al ser la titularidad respecto a un solo inmueble, se opta judicialmente por declarar la prevalencia de uno de los títulos de propiedad, conforme ha ocurrido en el presente proceso, en el que el demandante, Carlos Quispe Pérez, interpuso la demanda de mejor



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

derecho de propiedad y en segunda instancia se considera la no prevalencia del título de propiedad contenida en la minuta de compraventa de fecha dos de abril de mil novecientos ochenta, -ver fundamentos (quinto a undécimo)-, en la misma línea de razonamiento, como acto jurídico válido, los artículos del 1137 a 1140, del Código Civil, regulan la venta de bien ajeno, es decir el solo hecho que se venda un mismo bien inmueble a más de una persona, no implica de facto la nulidad de dichos actos jurídicos, pues el mismo ordenamiento normativo civil, permite dichos actos jurídicos y concede soluciones frente a la concurrencia de acreedores de un mismo bien inmueble.

- La compraventa de fecha quince de octubre de dos mil tres, celebrado entre los demandados, Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila y Miguel Acuña Martínez, no tiene los vicios de nulidad, previstos en los artículos 4 y 8, del Código Civil, pues no tiene fin ilícito, ni afecta a normas de orden público o buenas costumbres, al encontrarse permitido por el ordenamiento jurídico civil.

**4. Recurso de casación**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento veintisiete del cuaderno de casación, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa de derecho material. El recurrente ha denunciado:

**Infracción normativa del artículo 1135, del Código Civil, del artículo 245, del Código Procesal Civil y de los artículos 6, inciso 3, y 17, inciso 3, de la Ley N.º 29824, Ley de Justicia de P az.**

Arguye que la Sala Superior realizó una interpretación errónea de los artículos mencionados, ya que debe preferirse el título que conste en documento de fecha cierta más antigua, pero en la sentencia de vista se



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 4826-2017  
HUANCAVELICA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

indicó de forma errónea que el título del recurrente no tiene fecha cierta más antigua, lo que no se ajusta a la realidad, ya que su título es de fecha dos de abril de mil novecientos ochenta, y cuenta con intervención judicial del juez de paz del distrito de Moya, Arcenio Arce Vila, que teniendo la función notarial celebró la indicada transferencia cuyos montos no sobrepasan las 50 URP, conforme al artículo 68, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, vigente a la celebración del contrato.

La Sala Superior no valoró los comprobantes de pago de impuesto predial, que fueron presentados y pagados a la Municipalidad Distrital de Moya, cuya entidad jurídica está dirigida por un funcionario público que es el alcalde de dicho distrito, circunstancia que se subsume en el supuesto legal del artículo 245, inciso 2, del Código Procesal Civil.

Sostiene que el Colegiado Superior estaría incurso en el ilícito penal previsto en el artículo 418, del Código Penal, al haber citado leyes supuestas y apoyarse en hechos falsos, además desconocen la función notarial del juez de paz (dar fe de los actos, de decisiones que adopten en asamblea las organizaciones sociales o comunales dentro de su jurisdicción, certificar firmas, copias de documentos y libros de actas, escritura de transferencia posesoria de bienes de una valor hasta 50 URP y se ubiquen dentro de la jurisdicción).

Finalmente señala que no se tuvo en cuenta que el distrito de Moya se encuentra a más de diez kilómetros de distancia de las ciudades de Huancavelica y Huancayo, donde sí funcionan y existen notarías públicas, es por ello que la intervención del juez de paz es correcta.

**III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero.**- Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación se declaró procedente por la causal de infracción normativa





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

material, por lo que antes de absolver la causal denunciada, debe señalarse, con relación a los llamados documentos de “fecha cierta”, que nuestra profusa legislación nacional ha desarrollado el tema de la prueba consistente en “documentos”, clasificándolos básicamente en documentos públicos y documentos privados, en atención a la persona o funcionario de quien emanen, Marianella Ledesma Narváez nos señala que: *“En atención a los sujetos que los originan, pueden los documentos clasificarse en públicos y privados. Los primeros son aquellos que han sido autorizados por el funcionario público en ejercicio de sus atribuciones- como señala el artículo 235 del Código Procesal Civil –o se trata de documentos que expresamente se reputan como tales por razones de seguridad o celeridad de tráfico jurídico. Los documentos privados son los que provienen de particulares, sean estos partes o terceros, en el proceso en el que se los presenta”*<sup>1</sup>.

De otro lado, respecto a la interpretación del artículo 1135, del Código Civil, se debe tener en cuenta lo siguiente: *“Si dos o más personas alegan tener derechos reales sobre un determinado inmueble, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone y, en defecto de la inscripción, tiene preferencia aquel que ostente título de fecha anterior, siempre que éste último conste de documento de fecha cierta más antigua”*<sup>2</sup>.

El artículo 245, del Código Procesal Civil, señala: *“Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante; 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 5. Otros casos análogos.*

---

<sup>1</sup> Comentario al Código Procesal Civil: Tomo I, Ledesma Narváez, Marianella. Ed. Gaceta Jurídica Primera Edición, 2008, página 846.

<sup>2</sup> Expediente N.º 173-94-Lima, Ledesma Narváez, Maria nella, “Ejecutorias Supremas Civiles”, 1993-1996.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 4826-2017  
HUANCAVELICA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

*Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción”.*

Finalmente la Ley N.º 29824, Ley de Justicia de Paz , en el artículo 6, inciso 3, referido a las facultades del Juez de Paz, señala: “*El juez de paz tiene la facultad de: [...] 3. Desarrollar las funciones notariales previstas en la presente Ley [...]*”; y el artículo 17, inciso 3, referido a la función notarial, señala: “*En los centros poblados donde no exista notario, el juez de paz está facultado para ejercer las siguientes funciones notariales: 3. Escrituras de transferencia posesoria de bienes de un valor de hasta cincuenta (50) Unidades de Referencia Procesal y que se ubiquen dentro de su jurisdicción”.*

**Segundo.-** En ese entendido, el recurrente alega que la Sala Superior efectuó una interpretación errónea de los artículos mencionados en el fundamento que antecede, porque en forma errónea indicó que el título del recurrente carece de fecha cierta, no tomando en cuenta que debe preferirse el título que conste en documento de fecha cierta más antigua con intervención judicial del juez de paz y sin que el monto de la transferencia sobrepase las 50 Unidades de Referencia Procesal (URP) permitido por ley; asimismo refiere que no se valoraron los comprobantes de pago de impuesto predial presentados y pagados a la Municipalidad Distrital de Moya, que el Colegiado Superior incurre en un ilícito penal, al citar y apoyarse en hechos falsos que desconocen la función notarial del juez de paz y por último que no se tomó en cuenta que el distrito de Moya se encuentra a más de diez kilómetros de distancia de las ciudades de Huancavelica y Huancayo; sin embargo, de la lectura exhaustiva de la sentencia de vista, no se aprecia interpretación errónea de norma alguna, menos falta de valoración de algún medio probatorio, toda vez que en el presente caso, se realizaron dos compraventas sobre el mismo bien inmueble, ubicado en la calle Huancavelica sin número, del distrito de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4826-2017**  
**HUANCAVELICA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

Moya, provincia y departamento de Huancavelica, una realizada por Clarisa Santos viuda de Ávila a favor de Carlos Quipe Pérez, con fecha dos de abril de mil novecientos ochenta y la otra realizada a favor Miguel Acuña Martínez, con fecha quince de octubre de dos mil tres; empero, ninguna de las mencionadas compraventas, se encuentran inscritas en los Registros Públicos, por lo que se aplica el segundo supuesto del artículo 1135, del Código Civil, referido a la prioridad que tiene el acreedor con título de fecha anterior con fecha cierta. Entonces, teniendo en cuenta lo señalado, corresponde aplicar el artículo 245, del Código Procesal Civil; no obstante, en autos se aprecia que el documento de fecha dos de abril de mil novecientos ochenta, no cumple con los supuestos previstos en dicho artículo, porque si bien es cierto, en tal documento intervino el juez de paz del distrito de Moya, provincia y departamento de Huancavelica, en función notarial; empero, no se verifica que éste haya intervenido para certificar la fecha o legalizar las firmas de los contratantes, y así convertir el documento de fecha dos de abril de mil novecientos ochenta, en uno de fecha cierta, por tanto, mantiene su carácter de privado. Además, cabe precisar que el hecho que el distrito de Moya se encuentre a kilómetros de distancia de Huancavelica y de Huancayo, no exime del cumplimiento del artículo 245, de Código Procesal Civil. Finalmente, se aprecia que las pruebas aportadas al proceso fueron valoradas en forma conjunta y correctamente por la Sala Superior.

**Tercero.**- En consecuencia, al margen de que tales fundamentos resulten o no compartidos en su integridad por el recurrente, constituyen justificación suficiente que respalda la decisión adoptada por la instancia de mérito, la que se sujeta al mérito de lo actuado y al derecho (no apreciándose indicios de un ilícito penal); razón por la cual deben desestimarse las infracciones denunciadas, tanto más si las conclusiones arribadas no pueden modificarse en base a una nueva reevaluación probatoria en esta sede, por ser distinto a los fines del recurso de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 4826-2017  
HUANCAVELICA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS**

**IV. DECISIÓN**

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante, **Carlos Quispe Pérez** (fojas dos mil ciento veinte); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintisiete de junio de dos mil diecisiete (fojas dos mil cuarenta y nueve); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Yolanda Virginia Carlos Cairampoma y otro, contra Clarisa Acuña Santos viuda de Ávila y otro, sobre mejor derecho de propiedad y otros; y *los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**ARRIOLA ESPINO**

Vpa/Mam