



**PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO
SALA CIVIL DE LA PROVINCIA DE SAN ROMÁN-JULIACA.**

SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO:

EXPEDIENTE : 00646-2018-0-2111-JR-CI-01
DEMANDANTE : MIGUEL CANO MULLISACA
DEMANDADOS : FELIX CCATI CATAORA
ISABEL VELASQUEZ DE CATY
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
PROCEDIMIENTO : CONOCIMIENTO
PROCEDENCIA : PRIMER JUZGADO CIVIL DE SAN ROMÁN – JULIACA
PONENTE : J.S. MARÍA LUISA PADILLA ARPITA

RESOLUCIÓN N° 40.

Juliaca, veinticinco de abril
Del año dos mil veintidós.

I. ASUNTO:

Corresponde a esta Superior Sala Civil resolver el recurso de apelación presentado por:

- i) El demandado **Felix Ccati Catacora**, contra la sentencia de primer grado, solamente, en el extremo que declara fundada la pretensión principal de la demanda.
- ii) El demandante **Miguel Cano Mullisaca**, contra la sentencia de primer grado, solamente, en el extremo que declara improcedente la pretensión accesoria de devolución del precio pagado y el pago de los intereses compensatorios.

II. ANTECEDENTES:

PRIMERO.- DEMANDA:

De la revisión de la demanda de fecha 10 de setiembre de 2018 (Págs. 26-34), subsanada mediante escrito de fecha 10 de octubre de 2018 (Págs. 43-47), y, vía saneamiento, subsanada mediante escrito de fecha 24 de julio de 2019 (Págs. 93-94), se tiene que el demandante solicita:

***Pretensión principal.-** Declaración de nulidad absoluta y total del acto jurídico de compraventa contenido en escritura pública de fecha 19 de diciembre de 2005, respecto del inmueble urbano ubicado en el Lote N° 30 de la Manzana B-28 de la Urbanización Municipal Taparachi, celebrado por el demandante y su esposa Sofia Lopez de Cano (en calidad de compradores) con Felix Ccati Catacora y esposa Isabel Velasquez de Caty (en calidad de vendedores), por la causal de falta de manifestación de voluntad, por ser un acto jurídicamente imposible, con fin ilícito y haberse transgredido leyes que interesen al orden público y las buenas costumbres (artículo 219 del Código Civil incisos 1,3,4 y 8).*

Pretensiones accesorias.-



- *Nulidad absoluta de la Escritura Publica N° 2570 de fecha 19 de diciembre de 2005, que contiene el acto jurídico materia de nulidad, conforme a lo señalado por el artículo 225 del Código Civil el documento sirve para probarlo.*
- *La devolución del precio pagado por la compraventa ascendente a S/. 31,000.00 (nuevos soles).*
- *Condena del pago de intereses compensatorios que serán liquidados en la etapa de la ejecución.*

Con el siguiente argumento (resumen):

- 1.1.** Los demandados les ofrecieron en venta el bien inmueble ubicado en la Urbanización Taparachi Lote N° 30, Manzana B-28 (en adelante el bien inmueble), quienes ostentaban un título de propiedad y ejercían la posesión, en merito a la Escritura Pública de fecha 24 de marzo de 1999. Es en ese contexto que deciden comprar el bien inmueble mediante contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 19 de diciembre de 2005, pagando el precio de S/. 31,000.00, por lo que empezaron a ejercer posesión en condición de propietarios.
- 1.2.** El 13 de diciembre de 2012 fueron sorprendidos con una diligencia de lanzamiento dispuesta por el Segundo Juzgado mixto de la provincia de San Román derivado de un proceso de reivindicación, seguido en contra de sus vendedores, por lo que, recién en dicha fecha toman conocimiento que mencionados vendedores no eran los legítimos propietarios, pues estos se aprovecharon de su buena fe y les vendió un bien que no les pertenecía.
- 1.3.** Por lo expuesto, el contrato de compraventa adolece de vicios de nulidad absoluta, por causal de falta de manifestación de voluntad del verdadero propietario del bien inmueble, así como tiene un objeto jurídicamente imposible, pues no se puede transferir aquello de lo que no es propietario, consecuentemente el documento también es nulo.
- 1.4.** Los vendedores (ahora demandados) les ofrecieron devolver el dinero así como los intereses, sin embargo, hasta la actualidad no lo han hecho, por lo que se han enriquecido ilícitamente. Así pues, mantienen indebidamente el precio de la venta, por lo que también deben ser condenados al pago de los intereses compensatorios.

SEGUNDO.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Conforme se advierte de la resolución N° 04 de fecha 04 de marzo de 2019 (págs. 63-65) los demandados **Felix Ccati Catacora e Isabel Velasquez de Caty** fueron **declarados rebeldes** al no absolver la demandada.

TERCERO.- SENTENCIA DE PRIMER GRADO - MATERIA DE APELACIÓN:

Habiéndose tramitado el proceso, y luego de haber sido declarada nula la sentencia de primer grado (págs. 227-235), la Jueza ha expedido nueva sentencia contenida en la **resolución N° 30** de fecha 23 de agosto de 2021, que obra en las páginas 249-257, que **FALLA:**

“FUNDADA EN PARTE la demanda de fojas 26 y subsanación de fojas 43, que interpone la MIGUEL CANO MULLISACA en contra de FELIX CATTI CATACORa e ISABEL VELASQUEZ DE CATY, sobre nulidad de acto jurídico. EN CONSECUENCIA, declaro la nulidad del acto y documento de compraventa de fecha 19 de abril del 2005, celebrada entre el demandante y



esposa como comprador y los demandados como vendedores, respecto del inmueble ubicado en el lote 30 de la manzana B-28 de la Urbanización Municipal Taparachi, por las causales de objeto jurídica-mente imposible, fin ilícito y nulidad virtual. **IMPROCEDENTE** la demanda en lo que respecta a la devolución del precio pagado por la compra y venta del inmueble, ascendente a la suma de treinta y un mil soles (S/. 31,000.00), más el pago de intereses compensatorios. Sin Costos ni costas".

Con el argumento central de que:

"5.2) Respecto a la causal de falta de manifestación de voluntad, (...), 5.5) (...) al no participar de la celebración del acto jurídico submateria **los titulares registrales del bien**, es que mal se podría denunciar falta de manifestación de voluntad; pues no se podría establecer una divergencia entre la voluntad declarada y la voluntad de declarar de una persona que no ha prestado ni expresado al menos uno de estos dos elementos que conforman la manifestación de la voluntad. Es decir, que la causal denunciada debe ser desestimada.

5.6) De la causal de objeto jurídicamente imposible.- (...) **5.7) (...)** conforme al artículo 923 del Código Civil, el poder de transferir o disponer de un bien real es atributo propiamente del propietario del bien. En ese sentido, conforme ha aceptado la parte demandante (...), quienes dispusieron del inmueble fueron personas ajenas a la mencionada y que ahora son parte demandada en el presente proceso, quienes han sido declarados rebeldes. En ese contexto, se puede establecer que se ha contravenido el artículo 923 del Código Civil, por lo que la presente causal debe ser declarada fundada.

5.8) De la causal de fin ilícito. (...) **5.9) (...)** para el caso de autos, es de vital importancia tener en cuenta la ficha registral 10670, (...), de donde se puede establecer que el derecho de los verdaderos propietarios se encontraba inscrito desde el año 1998, y que el acto jurídico que nos atañe ha sido celebrado en el año 2005; es decir, con fecha posterior a la inscripción del derecho de los verdaderos titulares del predio. Siendo ello así, se debe tener en cuenta que, bajo los alcances del artículo 2012 del Código Civil, toda personas, sin excepción alguna, tiene conocimiento de los actos inscritos en el Registro Público, lo cual implica que tanto los demandantes como los demandados del presente caso, tenían pleno conocimiento de que no se celebraba el acto jurídico submateria con los verdaderos propietarios del inmueble, lo cual, al efectuar y darse la celebración del acto jurídico submateria, ambas partes habrían actuado de mala fe, pues estaban causando un perjuicio a los verdaderos propietarios al disponerse de su inmueble. Siendo esto así (...), la demanda en este extremo debe ser declarada fundada.

5.10) De la causal de nulidad virtual.- (...) **5.11)** Que, para el caso de autos, se ha establecido que ha existido la contravención al ordenamiento jurídico, como es el caso de lo dispuesto en el artículo 923 del Código Civil, norma de carácter imperativo que rige para todos los peruanos. Asimismo, también se habría inobservado lo establecido En el artículo 2012 del Código Civil; norma que también es una de carácter imperativo. Siendo esto así, es claro que se ha contravenido el orden público por las dos parte del presente proceso, lo cual implica que la presente causal deba ser estimada.



7.1) En lo que respecta a la **pretensión accesoria** de la parte demandante referida a la **devolución del precio pagado** por la compra y venta del inmueble (...) 7.3) (...) la acción principal de nulidad no contempla tradicionalmente la devolución del dinero o la prestación dada, lo cual sí ocurriría en un proceso de resolución de contrato o rescisión de contrato; acciones que la parte demandante ha decidido no adoptar por optar por la vía de nulidad de acto jurídico. 7.4) De otro lado, también se hace referencia al perjuicio que se les ocasionó por no devolverseles el dinero a tiempo, el cual habría generado renta; lo que claramente hace alusión al daño emergente y al lucro cesante, que son un tipo de daño dado en la acción de indemnización de daños y perjuicios; acción que tampoco ha desarrollado la parte demandante (...). Es decir, ambas acciones son labores netamente de la parte demandante y no del juez para que corrija la mala canalización del derecho reclamado ante el órgano jurisdiccional. Por otro lado, se pretende el pago de intereses compensatorio, cuando se sabe plenamente que, cuando no existe un acuerdo sobre intereses entre las partes, se debe demandar el pago de interés legal. En base a esto, se debe declarar improcedente la pretensión accesoria; máxime, si se tiene que en el presente proceso se ha determinado mala fe de los demandantes también”.

CUARTO.- RECURSO DE APELACIÓN:

Mediante escrito de fecha 08 de setiembre de 2021 (págs. 262-269), el demandante **Miguel Cano Mullisaca**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primer grado, **solamente en el extremo que declara improcedente la pretensión accesoria** respecto a la devolución del precio pagado y el pago de los intereses compensatorios, solicitando se **declare la nulidad** o subordinadamente se revoque y reformándola se declare fundada la pretensión accesoria, **con el siguiente argumento (resumen):**

- 4.1. La motivación expuesta en la sentencia es aparente, pues no se explica suficientemente las razones por las que se ha declarado la improcedencia de las pretensiones accesorias, tampoco ha señalado en cuál de los casos de improcedencia de la demanda, establecidos por el artículo 427 y 467 del C.P.C., se ha incurrido.
- 4.2. No se ha ejercitado en la demanda explícitamente la pretensión de enriquecimiento sin causa, precisamente por haberse accionado la pretensión accesoria de devolución de lo pagado indebidamente como precio de contrato de compraventa nulo.
- 4.3. Los actos declarados nulos no producen ningún efecto jurídico por haber nacido muerto, por ende ineficaz de tal manera el precio pagado resulta indebido y por mandato del artículo 1267 del Código Civil es legal la devolución.

Por otro lado, mediante escrito de fecha 09 de setiembre de 2021 (págs. 275-278), el demandado **Felix Ccati Catacora**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primer grado, **solamente en el extremo que declara fundada la pretensión principal de nulidad de acto jurídico**, solicitando revoque y reformándola se declare infundada la pretensión principal, **con el siguiente argumento (resumen):**

- 4.4. No se consideró la buena fe contractual que existió al momento de celebrarse la compraventa, pues hubo un desconocimiento de la



inexactitud del registro, pues, actuó en todo momento con una conducta correcta, leal y honesta. De acuerdo al artículo 2014 del Código Civil es necesario exigir que la mala fe se demuestre, lo que en el presente no se probó.

- 4.5. La sentencia adolece de motivación aparente, pues, se debe considerar la buena fe de los contratantes, por lo que el contrato es válido y no adolece de finalidad ilícita. Tampoco se configura la causal de nulidad virtual, pues nunca hubo intención de vulnerar normas imperativas, al creer que estaban realizando el acto jurídico de manera regular.

III. FUNDAMENTOS:

QUINTO.- PREMISAS NORMATIVAS:

5.1. SOBRE EL NEGOCIO JURÍDICO:

- a) El artículo 140 del Código Civil establece que: *“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1.- Agente capaz. 2.- Objeto física y jurídicamente posible. 3.- Fin lícito. 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”*.
- b) Al respecto, la Corte Suprema en el **Quinto Pleno Casatorio Civil** (Casación N° 3189-2012-LIMA NORTE), ha señalado que (fundamento 138): *“Lo que ocurre finalmente con el negocio jurídico es la autorregulación de intereses privados de los sujetos de derecho, y con ello no nos estamos refiriendo a una regulación del sistema de fuentes legales de nuestro ordenamiento, sino que se establece este estatuto negocial a partir del ejercicio de la autonomía privada de los sujetos de derecho, a efectos de obtener una finalidad práctica que estos buscan en base a la normativa vigente a fin de satisfacer sus intereses y será en último término el ordenamiento jurídico el que establecerá si este propósito o finalidad perseguida se adecua o no a éste”*. De lo expuesto debemos rescatar que el negocio jurídico es un acto de **autonomía privada**, esto es la **autorregulación de intereses privados** de los sujetos.
- c) Para la configuración de un acto jurídico se requiere que cualquier acto de autonomía privada cumpla con determinados requisitos, prescritos en el artículo citado, su nulidad constituye un vicio intrínseco e insubsanable al momento de su celebración y/o realización, permitiendo así la declaración de su inexistencia legal y la cancelación de sus efectos jurídicos. Al respecto, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en la Casación N° 3712-2014-Lima Norte (considerando Quinto) ha señalado que: *“La invalidez del acto jurídico como un estado que por diversas razones o circunstancias no es apto para desplegar consecuencias jurídicas, esto es, cuando los elementos: manifestación de voluntad, objeto y causa, así como los presupuesto: sujetos, bienes y servicios, no cumplen los requisitos de forma, ausencia de vicios, seriedad, licitud, posibilidad, determinabilidad y capacidades exigidas para ello”*. Cabe precisar que, tales causales¹ no operan

¹ Según el artículo 219 del Código Civil son causales de nulidad:

- 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
- 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
- 4.- Cuando su fin sea ilícito.
- 5.- Cuando adolezca de simulación absoluta.



automáticamente sino que constituye facultad del juez el declararlas con el sustento y análisis de la norma infringida por la deliberada manifestación de autonomía privada.

5.2. SOBRE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR FIN ILÍCITO:

a) El artículo 219°, inciso 4), del Código Civil, prevé que:

“El acto jurídico es nulo: (...)

4.- Cuando su fin sea ilícito”.

b) Sobre los alcances de dicho dispositivo, conforme a la jurisprudencia se tiene que la Corte Suprema en la Casación N° 1438-2017/Lima Norte ha señalado:

*“Cuarto.- (...) En principio, el inciso 3 del artículo 140 del Código Civil¹, que regula como requisito para la validez del acto jurídico el fin lícito, nuestro sistema jurídico civil ha adoptado una concepción neocausalista de la causa, que es una variante de las teorías subjetivas, empero, tal concepción **nos puede llevar a confundir entre lo que se debe entender por fin o causa y los motivos (...)** debe considerarse al fin o causa dentro de una concepción unitaria, que es la imperante en la actualidad en la doctrina civilista, la misma que señala que **la causa es un único elemento, que cuenta con dos aspectos: objetivo y subjetivo.** Así tenemos que, desde un punto de vista objetivo, la causa tal como debe entenderse en nuestro ordenamiento jurídico, será la función jurídica en base a la función socialmente razonable y digna que desempeña el acto jurídico; y desde el punto de vista subjetivo, la causa será el propósito práctico de las partes integrado por los móviles comunes y determinantes de la celebración del acto jurídico, es decir lo que las partes persiguen con la celebración de éste. Con lo cual, para determinar la existencia de nulidad del acto jurídico por ilicitud del fin, no se deberá tener en cuenta el aspecto objetivo del acto jurídico celebrado, pues todo acto jurídico siempre persigue una función jurídica y socialmente razonable de acuerdo al ordenamiento jurídico (en dependencia con cada tipo de contrato); sino, al aspecto subjetivo del mismo, es decir a **los propósitos prácticos de las partes, integrados por los móviles comunes y determinantes que las han llevado a la celebración del acto jurídico,** los mismos que deben ser contrarios no solamente al propio ordenamiento jurídico, sino contrario también al orden público o a las buenas costumbres”.*

De lo expuesto se puede deducir que para calificar la finalidad o causa debemos considerar como objeto de referencia **los propósitos prácticos han determinado la celebración del negocio jurídico entre las partes,** distinguiendo siempre entre fin y motivos, pues no son los mismos. A ello, debemos agregar lo precisado en la Casación N° 6729 -2017/Ancash, en el sentido de que:

“4.2. (...) No se debe perder de vista que la misma [causa] no solo debe ser merituada únicamente desde el comportamiento efectuado por el vendedor sino también del comprador, al exigir esta causal una confluencia de voluntades que se orientan justamente a lograr un fin ilícito con la celebración del acto jurídico”.

6.- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

7.- Cuando la ley lo declara nulo.

8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.



- c) Así pues, el fin en el acto jurídico es la causa para su celebración (**propósitos prácticos de las partes**), y en los negocios jurídicos bilaterales esta causal **exige una confluencia de voluntades** que se orientan justamente a lograr un fin ilícito con la celebración del acto jurídico. Entonces, **la finalidad ilícita debe recaer en ambos participantes tanto vendedor como comprador, esto es la finalidad común**. Por consiguiente, solo podría hablarse de causa ilícita cuando las dos partes tenían como objetivo sustraerse de sus obligaciones o causar perjuicio a otro, etc, pues asumir lo contrario, es decir considerar la simple motivación de una de las partes, sería dar relevancia al fuero interno de cada parte que no forma parte del acto de autonomía privada.

5.3. SOBRE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR SER CONTRARIO A LAS LEYES QUE INTERESAN AL ORDEN PÚBLICO O A LAS BUENAS COSTUMBRES:

- a) El artículo 219º, inciso 8), del Código Civil, establece que:

“El acto jurídico es nulo: (...)

8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa”.

Por su parte el artículo V del Título Preliminar del Código acotado, prevé:

“Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”.

- b) Al respecto, la Corte Suprema en la Casación N° 1657-2006 Lima, ha señalado que: *“El orden público ésta constituido por el conjunto de normas positivas absolutamente obligatorias donde no cabe transigencia ni tolerancia, por afectar principios fundamentales de la sociedad o las garantías de su existencia”.* Asimismo en la Casación N° 2436-2016 LIMA, ha señalado que: *“De lo anterior podemos inferir que la nulidad virtual es aquella que se encuentra tácitamente contenida en las normas jurídicas y se hace evidente cuando el negocio jurídico cuestionado tiene un contenido ilícito, no sólo por contravenir las normas imperativas, sino también por contravenir un principio de orden público, o las buenas costumbres”.*
- c) Este supuesto se refiere a la denominada nulidad virtual, la misma cumple una función de cierre al sancionar con nulidad las hipótesis en las cuales la norma imperativa no ha previsto expresamente las consecuencias de su violación.

Bajo cuyas premisas se absuelven los agravios denunciados por los apelantes.

SEXTO.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:

- 6.1. **Cuestión previa.-** Previo al pronunciamiento sobre los agravios expuestos en los recursos de apelación, corresponde realizar algunas precisiones en cuanto a las causales de nulidad amparadas, así, de la revisión de la sentencia objeto de apelación (ver págs. 249-257) se puede advertir que las causales por las que se ha declarado fundada la pretensión principal de nulidad de acto jurídico son: **objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y nulidad virtual**; por otro lado, de la revisión de la apelación del demandado Felix Ccati Catacora (ver págs. 275-278) se observa que si bien expresamente impugna las causales de fin ilícito y nulidad virtual, en ningún extremo cuestiona los



argumentos referidos a la causal de objeto jurídicamente imposible, pues no precisó ningún error de hecho o de derecho, en consecuencia, asumimos que respecto a esta última causal ha quedado consentida la decisión adoptada en primera instancia, por lo que **solamente corresponde pronunciarnos sobre las causales de fin ilícito y nulidad virtual.**

Lo expuesto tiene asidero en el principio de congruencia recursal del cual se desprende el “efecto devolutivo o efecto traslativo”; al respecto la Corte Suprema en la Casación N° 1288-2016-Lima ha señalado: *“QUINTO.- Cabe señalar que los recursos de apelación se rigen por el principio **“tantum devolutum quantum appellatum”** entendido este, según la Corte Suprema de Justicia de la República, expuesto en la Casación número 3915-2006, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el veintiocho de febrero de dos mil ocho: “Que, en virtud del principio tantum devolutum quantum appellatum, el órgano judicial revisor que conoce de la apelación solo debe avocarse sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso, siendo en segunda instancia que la pretensión del apelante al impugnar la resolución, es la que establece los extremos sobre los que debe versar la revisión que realiza el Superior, **no pudiendo conocer extremos que han quedado consentido por las partes.**”; siendo que en la Casación número 2139-2007 se indica: “Que, además, el respeto al principio de la congruencia se encuentra concatenado con la atención al denominado **“tantum devolutum, quantum appellatum”**, lo cual implica que “el alcance de la impugnación de la resolución recurrida determinará los poderes del órgano Ad quem para resolver de forma congruente la materia objeto del recurso”.*

En ese contexto jurisprudencial, solo podemos resolver el recurso con las objeciones argüidas por la parte apelante que cuestionan los argumentos de la sentencia impugnada, pues el principio de congruencia recursal nos impide pronunciarnos sobre extremos no impugnados, aun cuando las razones que sustentan la parte decisoria sean insuficientes. Por lo que, como ya se ha expuesto, solamente nos avocaremos a las causales de finalidad ilícita y nulidad virtual.

- 6.2.** En observancia del principio de **congruencia recursal**² corresponde a esta Superior Sala absolver el grado, pronunciándonos sobre los agravios denunciados, por el demandante como por el demandado, que corren resumidos en el considerando cuarto de esta sentencia de vista.

² El efecto devolutivo de los recursos concedidos, determina que esta Superior Sala asuma competencia para conocer el presente caso, empero ello se encuentra sujeto a determinados límites, siendo uno de ellos en lo referente a la extensión de tal efecto, conforme al cual sólo podremos examinar lo que fue efectivamente pedido por el apelante, esto es, que la materia de nuestro re-examen se encuentra determinado por el contenido del recurso de apelación interpuesto por la parte apelante. Así el Tribunal Constitucional en la STC expediente N° 04166-2009-PA/TC LIMA, ha señalado que, *“(…) conviene subrayar que los recursos impugnatorios no son ajenos a la vinculación exigida por el principio tantum appellatum quantum devolutum, que implica que al resolverse la impugnación ésta sólo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso (…);”* Igualmente, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N° 4630-2012 LIMA, ha señalado que, *“(…) en aplicación del principio tantum appellatum quantum devolutum el órgano judicial revisor que conoce de la apelación sólo debe avocarse sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso (…) el revisor (…) sólo podrá pronunciarse sobre lo que es materia del recurso de apelación (…) debiendo circunscribirse el debate a los extremos apelados (…)”*.



6.3. En principio, a fin de contextualizar los agravios, debemos señalar que, el negocio jurídico objeto de nulidad es el **contrato de compraventa** contenido en la Escritura Publica N° 2570 **de fecha 19 de diciembre de 2005** (ver págs. 03-04) celebrado entre: **Felix Ccati Catacora y su cónyuge Isabel Velasquez de Caty**, en calidad de vendedores (ahora demandados), y, **Miguel Cano Mullisaca y su cónyuge Sofia López de Cano**, en calidad de compradores (ahora demandante), del mismo contrato se desprende que el bien objeto de venta es el bien inmueble ubicado en el Lote N° 30, Manzana “B-28” de la Urbaniización Municipal Taparachi de la ciudad de Juliaca, y el precio que se ha pagado es de S/. 31,000.00 (soles).

El demandante **Miguel Cano Mullisaca**, en puridad arguye que, mediante el referido contrato de compraventa, los vendedores (**Felix Ccati Catacora y su cónyuge Isabel Velasquez de Caty**) le vendieron un bien sobre el cual no ostentaban el derecho de propiedad (venta de bien ajeno), por lo que, dicho negocio jurídico adolece de vicios de nulidad.

En ese contexto, por cuestiones metodológicas absolveremos, en primer lugar, el recurso interpuesto el demandado Felix Ccati Catacora, para finalmente avocarnos a la apelación del demandante.

Análisis de la apelación del demandado Felix Ccati Catacora.-

6.4. El apelante en los agravios precisados en los **numerales 4.4. y 4.5.**, alega, en síntesis, que el contrato de compraventa fue celebrado de buena, pues desconocían de la inexactitud del registro, nunca tuvieron la intención de vulnerar normas imperativas, por el contrario creyeron que estaban celebrando un contrato de forma regular, por lo que no adolece de finalidad ilícita ni de nulidad virtual, además no se comprobó la mala fe. **Al respecto**, consideramos que dichas alegaciones deben ser desestimadas por las siguientes razones:

a) Claramente el demandante alega que el contrato de compraventa objeto de análisis es nulo por tratarse de una venta de bien ajeno; por lo que resulta pertinente traer a colación el pronunciamiento de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en la Casación N° 179-2017/Cusco en la que señaló:

*“(…) aun 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 comprador; caso contrario, **si se vende un bien ajeno como suyo y el propietario [“comprador”] tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula**”. (Énfasis y corrección nuestra).*

De lo citado se infiere que, si el vendedor enajena un bien ajeno como si fuera propietario y el comprador tiene conocimiento o por lo menos tuvo la posibilidad de conocer ello, la venta es nula.



En este punto resulta necesario señalar que lo expuesto se armoniza con la idea de que la finalidad ilícita debe recaer en ambos participantes tanto vendedor como comprador (finalidad común), lo que implica que ambos deben tener conocimiento y voluntad de la consecución de dicha finalidad.

- b) En la sentencia de primer grado la Ad quo ha justificado su decisión argumentando que, en el caso concreto, tanto los vendedores como los compradores, tenían conocimiento de que se trataba de un bien ajeno pues este se encontraba inscrito en los registros públicos, a esta conclusión llega invocando la presunción establecida en el artículo 2012 del Código Civil.
- c) En efecto, de la revisión de los medios probatorios se advierte que el bien inmueble objeto de venta se encontraba inscrito en los registros públicos en el Asiento "C-3" de la Partida N° 05009 119 (Antes Ficha N° 10670) (págs. 39-42), en la que se observa que los propietarios son Alejandro Medrano Arango y Flora Marta Poccohuanca Cayo, mas no los vendedores (demandados). Por lo que estando a lo previsto en el artículo 2012³ del Código Civil que establece la presunción, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, se puede asumir que los celebrantes del contrato tenían conocimiento que el bien era ajeno, consecuentemente, el acto es nulo. En el recurso de apelación no se advierte ningún argumento que rebata lo expuesto por la Ad quo, por lo que, no queda de otra que confirmar dicha decisión.
- d) Conforme a lo expuesto, no puede estimarse los agravios denunciados por el apelante y siendo correcto el sentido de lo decidido por la Jueza de primer grado, debe confirmarse la sentencia apelada, conforme a los fundamentos expuestos en esta sentencia de vista.

Análisis de la apelación del demandante Miguel Cano Mullisaca.-

6.5. Con respecto a los agravios precisados en los **numerales 4.1. y 4.2.**, el apelante alega que la sentencia, en el extremo apelado, adolece de motivación aparente, dado que no explica en que causal de improcedencia, prevista en el artículo 427 del Código Procesal Civil, se encuentra la pretensión accesoria de devolución de lo pagado. **Al respecto**, consideramos que estas alegaciones deben ser estimadas, por las siguientes razones:

a) El artículo 427 del Código Procesal Civil prevé:

*"El Juez **declara improcedente la demanda cuando:***

1. *El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar;*
 2. *El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar;*
 3. *Advierta la caducidad del derecho;*
 4. *No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio; o*
 5. *El petitorio fuese jurídica o físicamente imposible.*
- (...)"*.

³ **Artículo 2012.- Principio de publicidad:** Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.



Del citado texto normativo se desprende los supuestos hipotéticos taxativos por los cuales puede declararse la improcedencia de la demanda.

- b) El demandante ha solicitado en su demandada como pretensión accesorio *“La devolución del precio pagado por la compraventa ascendente a S/. 31,000.00 (nuevos soles) y condena del pago de intereses compensatorios que serán liquidados en la etapa de la ejecución”*. Es por ello que, en la resolución N° 12 de fecha 29 de octubre de 2019 (págs. 117-119) se ha establecido como tercer punto controvertido *“Establecer si, como consecuencia de declararse la nulidad del acto jurídico de compraventa, es procedente ordenar la devolución del precio pagado por la compra y venta del inmueble, ascendente a la suma de treinta y un mil soles (S/. 31,000.00), más el pago de intereses compensatorios”*.
- c) Mencionada pretensión ha sido declarada improcedente por la Ad quo, para ello ha plasmado los siguientes argumentos:
- i) *Tradicionalmente la devolución del dinero no es pretensión accesorio de la pretensión principal de nulidad de acto jurídico*
 - ii) *La acción de enriquecimiento ilícito es una pretensión independiente a la pretensión principal de nulidad de acto jurídico.*
 - iii) *La demanda hace alusión a la acción de indemnización de daños y perjuicios, sin embargo, no fue desarrollado por la parte demandante.*
 - iv) *Se ha efectuado una mala canalización del derecho reclamado.*
 - v) *Se pretende el pago de intereses compensatorios cuando no existe un acuerdo sobre intereses entre las partes.*
- De lo expuesto advertimos que la Ad quo **no se remite a ninguna de las causales previstas para declarar la improcedencia de la demanda.**
- d) Así, señalar que *“tradicionalmente” la pretensión de devolución del dinero pagado no es pretensión accesorio de la nulidad*, no es un argumento para declarar improcedente, pues el juez está en la obligación de resolver los conflictos de intereses planteados, pues no puede dejar de administrar justicia, y en caso de omisión, defecto o deficiencia de la ley, debe recurrir a los principios generales del derecho, ello está expresamente prescrito en el artículo VIII⁴ del Título Preliminar del Código Civil, en concordancia con lo previsto por el artículo VII⁵ del Código Procesal Civil que prevé la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente aunque no haya sido invocada por las partes o haya sido erróneamente.
- e) Tampoco se explica cuál es el sustento normativo o jurisprudencial para señalar que *la acción de enriquecimiento ilícito es una pretensión que no puede ser accesorio de la nulidad de acto jurídico*,

⁴ Artículo VIII.- Obligación de suplir los defectos o deficiencias de la ley

Los jueces no pueden dejar de administrar justicia por defecto o deficiencia de la ley. En tales casos, deben aplicar los principios generales del derecho y, preferentemente, los que inspiran el derecho peruano.

⁵ Artículo VII.- 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.



al respecto, debe recordarse que la consecuencia de la declaratoria de nulidad es la no producción de ningún efecto jurídico establecido en el acto jurídico, conforme se ha precisado en el Quinto Pleno Casatorio Civil “146. Con respecto a la nulidad, “(...) son nulos los negocios que carecen de eficacia y no pueden ser validados. El negocio nulo no produce los efectos que las partes declararon como su propósito, ni los complementarios que establece la ley (...)”, nos encontramos frente a negocios cuyos vicios son insubsanables, en donde **los efectos** trazados por las partes como propósito negocial **no pueden producirse en el ordenamiento jurídico**” (Énfasis agregado); por lo que, las acciones que están relacionadas directamente con la no producción de los efectos jurídicos pueden ser discutidas en el proceso de nulidad de acto jurídico, pues **la nulidad tiene como consecuencia retrotraer las cosas al estado anterior a la celebración del acto**. En doctrina Leysser Leon⁶ sostiene que:

*“El recurso a la acción restitutoria del artículo 1954 del Código Civil resulta inevitable, porque los efectos restitutorios de la invalidez negocial no han sido regulados. La única forma de obtener un dictamen jurisdiccional con inequívoco mandato restitutorio, por lo tanto, **es complementando la pretensión declarativa de nulidad del negocio con una accesorio, de restitución por enriquecimiento injustificado**”* (Énfasis agregado).

Por lo que, debe emitirse pronunciamiento conforme al punto controvertido señalado, aplicando la norma pertinente y respetando siempre el derecho a la defensa de las partes del proceso.

- f) Con respecto a los intereses compensatorios, la A quo ha esbozado un argumento de fondo, sin embargo, contradictoriamente declara la improcedencia
- g) No esta demás señalar que, la mala o buena canalización de la demanda utilizando los mecanismos idóneos y pertinentes que prevé el ordenamiento jurídico, es responsabilidad del demandante y su defensa técnica, más no puede servir como argumento para declarar la improcedencia de la demanda. Asimismo, si dicha pretensión se encuentra o no probada suficientemente también es responsabilidad del demandante, pues quien alega hechos tiene el deber de acreditarlos (distribución de la carga de la prueba).
- h) Lo expuesto revela que este extremo de la sentencia vulnera el derecho fundamental al debido proceso en su contenido al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales previsto en el artículo 139°, incisos 3) y 5), de la Constitución.
- i) Si bien correspondería subsanar la motivación, sin embargo, ello no es razonable dado que, la Jueza de primer grado ha emitido un **fallo inhibitorio** y no resulta procedente que esta instancia emita un pronunciamiento sobre el mérito de la controversia, pues en caso contrario, se causaría grave indefensión a la parte que resulte desfavorecida, así dicha parte quedaría sin posibilidad de que se observe el principio del doble grado de jurisdicción (doble instancia), previsto por el artículo 139°, inciso 6), de la Constitución, que señala

⁶ León, Leysser. La acción restitutoria por enriquecimiento injustificado en el Perú. Notas históricas, comparativas y prácticas. Gaceta Civil y Procesal Civil-Tomo 100, octubre 2021. Lima, 2021. Págs. 67-68.



“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: ...6. La pluralidad de la instancia”. Asimismo, consideramos que esta decisión es coherente con el artículo primero, literal b) de la Resolución Administrativa N° 002-2014-CE-PJ, de fecha 07 de enero de 2014, el cual señala: “b) Como excepción, el órgano jurisdiccional competente para resolver el medio impugnatorio solo podrá anular la resolución impugnada, cuando se trate de vicios insubsanables que impidan un pronunciamiento válido sobre el fondo del asunto jurídico, que signifiquen un agravio real y concreto (...)” (Resaltado nuestro).

En consecuencia, se advierte que la sentencia apelada, en este extremo, incurre en un supuesto de nulidad absoluta, por lo que, corresponde declarar la nulidad, conforme a lo establecido en el artículo 176°, último párrafo, del Código Procesal Civil, pues los vicios advertidos no resultan subsanables en esta instancia, tanto más que de **hacerlo se vulneraría eventualmente el principio de doble grado de jurisdicción de la parte que resulte desfavorecido**, situación que impiden que esta Superior Sala ingrese a pronunciarse sobre el mérito de la cuestión controvertida.

- j) En este punto debemos precisar que, esta decisión del Colegiado no implica que se deba emitir una decisión en uno u otro sentido, sino únicamente que al renovar los actos procesales se emita una decisión con las garantías de un debido proceso, debidamente motivada, aplicando el dispositivo normativo pertinente y la valoración conjunta de los medios probatorios, conforme a las exigencias del artículo 139°, incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, y acorde con lo precisado por el Tribunal Constitucional en el expediente N° 00214-2010-PHC/TC (fundamento 5): “[E]l derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión; esas razones (...) deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso (...)”.

- 6.6. Todo ello sin perjuicio de recomendarse por ésta única vez a la Jueza de primer grado actúe con mayor diligencia en el desempeño de sus funciones jurisdiccionales.

IV. DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos.-

1. **CONFIRMARON** la sentencia contenida en la **Resolución N° 30** de fecha 23 de agosto de 2021, que obra en las páginas 249-257, **en el extremo que FALLA:**

“FUNDADA EN PARTE la demanda de fojas 26 y subsanación de fojas 43, que interpone la MIGUEL CANO MULLISACA en contra de FELIX C[C]ATI CATAORA e ISABEL VELASQUEZ DE CATY, sobre nulidad de acto jurídico. EN CONSECUENCIA, declaro la nulidad del acto y documento de compraventa de fecha 19 de abril del 2005, celebrada entre el demandante y esposa como comprador y los demandados como vendedores, respecto del inmueble ubicado en el lote 30 de la manzana B-



28 de la Urbanización Municipal Taparachi, por las causales de objeto jurídica-mente imposible, fin ilícito y nulidad virtual”.

2. **DECLARARON NULA** la misma sentencia **en el extremo** que **FALLA:**
“IMPROCEDENTE la demanda en lo que respecta a la devolución del precio pagado por la compra y venta del inmueble, ascendente a la suma de treinta y un mil soles (S/. 31,000.00), más el pago de intereses compensatorios. Sin Costos ni costas”
Y DISPUSIERON que el Juez de primer grado **renueve el extremo** del acto procesal declarado nulo, emitiendo sentencia con arreglo a ley y en el más breve plazo, bajo responsabilidad funcional.
3. **RECOMENDARON** a la señora Jueza del proceso, mayor celo y diligencia en el ejercicio de sus funciones.
4. **ORDENARON notificar y devolver** el presente expediente al Juzgado de Origen.

S.S.
NUÑEZ VILLAR

PADILLA ARPITA

TICONA MIRANDA