

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA**

SUMILLA: La validez del acto jurídico tiene como uno de sus elementos intrínsecos el que su causa o fin esté acorde al ordenamiento jurídico, es decir, que la finalidad perseguida por el que se realiza el acto, no desconozca o contradiga una norma que interese al orden público o a las buenas costumbres; en ese sentido, en el caso particular ha quedado fijado por las instancias de mérito que en virtud del análisis valorativo de la documentación admitida en el proceso, la compraventa del predio "Totora Huayllas" de fecha 20 de septiembre de 2004, ha tenido una finalidad querida por las contratantes que está acorde a ley, y que, para el caso concreto, la alegada exigencia de que debido a que una de las contratantes tendría la condición de casada por lo que era necesario la intervención del cónyuge, no es admisible, cuando dicha condición civil no ha sido determinada en autos, por lo que en ese contexto no es aplicable el precedente judicial contenido en la Casación N° 3006-2015-Junín, que presupone la existencia de una sociedad de gananciales, lo que no ha sido acreditado en el proceso.

Lima, veintisiete de septiembre de dos mil veintidós

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

--

I. VISTA; la causa número catorce mil ochocientos veintisiete - dos mil veintiuno - Cajamarca, en audiencia pública a través de la plataforma virtual Google Hangouts Meet llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos : Calderón Puertas – Presidente, Yaya Zumaeta, Quispe Salsavilca, Yalán Leal y Bustamante Zegarra, y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente Sentencia:

1. Delimitación del objeto del Recurso de Casación

En el presente proceso sobre nulidad de acto jurídico y otros, el litisconsorte necesario pasivo, **Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña**, con fecha trece de noviembre de dos mil veinte, ha interpuesto virtualmente el Recurso de Casación obrante de fojas quinientos ocho a quinientos veintisiete del expediente principal, contra la **Sentencia de Vista** contenida en la resolución número treinta y cinco de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, corriente de fojas cuatrocientos sesenta y seis a quinientos tres del mismo expediente, **que confirmó la sentencia apelada de primera instancia** expedida mediante resolución número veintiséis del quince de octubre de dos mil dieciocho, obrante de fojas trescientos setenta y ocho

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

a trescientos noventa y cinco de los autos principales, **que declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico**, postulada por Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante, contra María Ramos Chuquimango Chilón y Andrés Valdivia Chuquimango, **improcedente** la pretensión de pago de indemnización; **infundada la demanda acumulada de mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble**, interpuesta por Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña e Isabel Zambrano Cabrera de Espinoza; y, **fundada la reconvenición sobre nulidad de acto jurídico** formulada por Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante, en el expediente acumulado.

2. Motivos casatorios que han determinado la procedencia del recurso de casación

Mediante Auto Calificadorio de fecha veinticinco de abril de dos mil veintidós, corriente de fojas setenta y tres a setenta y siete y reverso (doble cara) del cuaderno formado en esta Sala Suprema, se declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el litisconsorte necesario pasivo, *Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña*, por las siguientes causales:

a) Infracción normativa del artículo 140°, inciso 3, del Código Civil, concordante con el artículo 219°, numeral 8, del Código acotado. Alega que resulta erróneo el análisis jurídico arribado por el Colegiado, ya que existe una nulidad virtual del acto jurídico cuando el acto jurídico no tiene un fin lícito o existe ausencia de fin, pues nuestro ordenamiento jurídico en todo su actuar establece que el acto jurídico debe ser lícito, caso contrario debe aplicarse el artículo 219°, numeral 8, del Código Civil. El contrato de compraventa del veinte de septiembre de dos mil cuatro, celebrado entre María Ramos Chuquimango Chilón, a favor de su hija María Isidora Ispilco Chuquimango se realiza contraviniendo normas imperativa como el artículo 140°, inciso 3, del Código Civil, ya que al veinte de septiembre de dos mil cuatro María Isidora Ispilco Chuquimango no existía jurídicamente, pues no contaba con acta de nacimiento ni con inscripción en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (Reniec), cuya inscripción recién data del veinticuatro de junio de dos mil cinco (posterior a la celebración de dicho

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

acto jurídico, documento de identidad signado con el N° 44328493), y luego dicho documento de identidad fue cancelado por el Reniec el veintiocho de septiembre de dos mil siete, por duplicidad de registro. A la celebración del acto jurídico existía María Isidora Soriano de Espilco, cuya inscripción se había producido con fecha ocho de marzo de dos mil uno, en el departamento de San Martín - Rioja/Yuracyucu, con Documento Nacional de Identidad N° 01037286, resultando que es la misma persona que María Isidora Ispilco Chuquimango (como así también lo establece la Sala Civil de Cajamarca, en su sentencia de vista fundamento doce), persona que ha domiciliado desde hace muchos años atrás en la provincia de Rioja, departamento de San Martín, donde ha procreado a sus hijos (hoy mayores de edad), registrados con el apellido materno "SORIANO", como se prueba con el acta de nacimiento (partida N° 230) de su hijo Marcos Espilco Soriano, que data del veintiocho de octubre de mil novecientos ochenta. Para celebrar el contrato de compraventa del veinte de septiembre de dos mil cuatro, se identifica con un documento de identidad que no le correspondía, signado con N° 27166805 (conforme consta del tenor de la escritura privada), documento que le correspondía según el Reniec (documento de folios ciento setenta y tres del expediente N° 1034-2014), a María Isabel Cuzco Culquichicon. No existe medio de pago que demuestre que éste se ha efectuado, tampoco el Juez de Paz que interviene da fe que se haya efectuado el pago por el precio acordado. Es así, que la misma María Ramos Chuquimango Chilón afirma que su hija María Isidora Ispilco Chuquimango a través de argucias le hace que estampe su huella digital en el mencionado documento (fundamento diez de la sentencia de vista), refiriéndose al documento de fecha veinte de septiembre de dos mil cuatro. Se corrobora su argumento con la escritura imperfecta del veinte de septiembre de dos mil cuatro, donde se consignan datos inexactos como adquisición de la propiedad por parte de la vendedora, afirmándose que la propiedad proviene de una compra a la Beneficencia Pública de Cajamarca bajo un título de propiedad del Ministerio de Agricultura N°. 00001336 en el año dos mil uno. Sin embargo, la verdad es que María Ramos Chuquimango Chilón adquirió la propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio, trámite realizado en el PETT. Igualmente, se afirma que existe un plano firmado por ambas partes y se adjunta a la escritura; sin embargo, ninguna de ellas sabe firmar y únicamente estampan su huella digital. María

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

Ramos Chuquimango Chilón, a la fecha de la supuesta transferencia de propiedad a favor de María Isidora Ishpilco Chuquimango veinte de septiembre de dos mil cuatro; tenía la condición de propietaria (título de propiedad otorgado por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, PETT en el año dos mil uno), la misma que se encontraba inscrita en los Registros Públicos de Cajamarca. En tal sentido, lo más lógico era otorgar una escritura pública, frente a una escritura privada, e inclusive inscribir su derecho en los Registros Públicos; sin embargo, como se ha referido la supuesta compradora no tenía documento de identidad, consignándose el de una tercera persona, hecho que demuestra la ilicitud de su actuar. Asimismo, la supuesta compradora "María Isidora Ishpilco Chuquimango" nunca tomó posesión del bien inmueble denominado "Totora Huaylla", el mismo que se mantenía en posesión de María Ramos Chuquimango Chilón, hasta que otorgó la posesión a favor del actual propietario Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña, quién fue desalojado judicialmente por el Tercer Juzgado Civil de Cajamarca luego de varios años de producida la transferencia. También corrobora la ilicitud del actuar de la compradora que una supuestamente adquiere el terreno por la suma de cuatro mil soles, pero luego de dos años lo vende por la suma de veinte mil soles, elevando su precio en cinco veces, por lo que se puede afirmar que el documento de compraventa del veinte de septiembre de dos mil cuatro adolece de nulidad virtual, al contener una finalidad ilícita (privar de su derecho de propiedad a su madre), contraviniendo normas imperativas del ordenamiento jurídico -artículo 140°, inciso 3, del Código Civil, fin lícito; en suma, no se ha cumplido con cancelar el precio fijado en la compraventa, se ha utilizado un nombre inexistente en nuestro ordenamiento jurídico, además para identificarse se ha premunido de un documento de identidad (DNI) que no le pertenecía, sino que corresponde a una persona distinta llamada María Isabel Cuzco Culquichicon, consignando un estado civil distinto -madre soltera-, domicilio en Porcón Bajol, cuando vive hace muchos años atrás en Rioja-San Martín, sorprendiendo a Juez de Paz de Porcón.

b) Infracción normativa del artículo 315° del Código Civil. Sostiene que en la actualidad se ha publicado el VIII Pleno Casatorio, que resuelve jurídicamente la venta de un bien de la sociedad de gananciales (artículo 315° del Código Civil),

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

con la intervención de un solo cónyuge, estableciéndose como precedentes vinculantes, entre otras, que para disponer de los bienes sociales se requiere que en el acto de disposición intervengan ambos cónyuges por mandato expreso del mencionado artículo 315° del Código Civil, como elemento constitutivo necesario para la validez del acto jurídico. Por ello, el acto de disposición de un bien social realizado sin la intervención del otro es nulo, por ser contrario a una norma imperativa de orden público, según el inciso 8 del artículo 219° del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código. Agrega que el contrato de compraventa celebrado entre María Isidora Ispilco Chuquimango a favor de los esposos Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante del doce de mayo de dos mil seis, así como la formalización de la referida escritura pública vía judicial de fecha siete de agosto de dos mil siete, se realiza sin la intervención de su cónyuge Asunción Espilco Zambrano, ya que se encuentra probado en autos que María Isidora Soriano de Espilco en la realidad sería la misma persona de María Isidora Ispilco Chuquimango, y tampoco la parte demandante ha objetado dicha identidad de personas. Del certificado de inscripción otorgado por el Reniec, María Isidora Soriano de Espilco tiene como estado civil casada, con Asunción Espilco Zambrano, conforme se encuentra probado en autos. La vendedora María Isidora Ispilco Chuquimango tramita un nuevo documento de identidad, en el año dos mil cinco, con la finalidad de vender la propiedad a favor de Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante, como soltera, pues en su documento de identidad original y válido figura inclusive su apellido de casada, "Soriano de Espilco", y también su estado civil "casada". Se advierte que la venta se realiza en el año dos mil seis y la formalización en el año dos mil siete, utilizando el documento duplicado. El Reniec dispone la cancelación del documento de identidad de María Isidora Ispilco Chuquimango con fecha veintiocho de septiembre de dos mil siete, por motivo de "doble inscripción", pero para tal fecha ya había logrado su cometido, hacerse pasar como soltera, encubriendo su estado civil verdadero de "casada" (inscripción como María Isidora Ispilco Chuquimango data del veinticuatro de junio de dos mil cinco), y el acto jurídico de compraventa otorgado a favor de los esposos Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante es del doce de mayo de dos mil seis, así como su intervención en el proceso de otorgamiento de escritura pública de fecha siete de

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

agosto de dos mil siete. La actitud de la transferente demuestra la intención de afectar a la sociedad de gananciales, conformada con Asunción Espilco Zambrano, y en consecuencia el documento de compraventa del doce de mayo de dos mil seis y formalización del siete de agosto de dos mil siete adolecen de nulidad virtual, pues no ha intervenido uno de los cónyuges, únicamente María Isidora Soriano de Espilco y/o María Isidora Ispilco Chuquimango, sin la intervención de Asunción Espilco Zambrano; en tal sentido, indica, el acto jurídico es nulo por ser contrario a una norma imperativa de orden público, según el inciso 8) del artículo 219° del Código Civil concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código.

3. Cuestión Jurídica en Debate

En el caso particular, el asunto jurídico en debate pasa establecer si la decisión de la instancia superior de carácter confirmatorio de la sentencia impugnada ha significado el desconocimiento de hechos probados y de la normativa jurídica aplicable a la controversia debatida en sede de instancia, en particular de los artículos cuyas infracciones se invocan, que regulan sobre los elementos esenciales del acto jurídico, en específico del requisito de fin ilícito, sobre la causal de nulidad del acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o las buenas costumbres y sobre las reglas para la disposición de los bienes sociales, respectivamente, en virtud de lo que ha sido controvertido en el proceso principal sobre nulidad de acto jurídico y declaración de mejor derecho de propiedad, como proceso acumulado.

II. CONSIDERANDO:

Antecedentes relevantes del proceso judicial

PRIMERO.- La absolución de las denuncias planteadas en el recurso de casación, hace pertinente contextualizar el caso particular, con la cita y breve recuento de los actos trascendentales vinculados con el desarrollo de la presente causa judicial. Así tenemos:

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

1.1. Acto postulatorio de la demanda

El siete de octubre de dos mil catorce, **Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante**, acuden al órgano jurisdiccional interponiendo demanda sobre **nulidad de acto Jurídico y otros**, obrante de fojas treinta y seis a cincuenta y tres del expediente principal, subsanada mediante escrito obrante a fojas cincuenta y siete del mismo expediente, planteando el siguiente **petitorio**:

• *Pretensión principal:*

La nulidad de la Escritura Pública N° 29 del tres de enero de dos mil trece y documento privado del catorce de octubre de dos mil ocho, referido a la compraventa del inmueble denominado “Totora Huaylla”, celebrada entre María Ramos Chuquimango Chilón y Andrés Valdivia Chuquimango, por las causales de nulidad previstas en los incisos 1, 3 y 4 del artículo 219° del Código Civil y artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo legal.

• *Pretensiones accesorias:*

La cancelación del asiento de inscripción contenido en la Partida N° 02156361 y Ficha N° 73329, a favor del demandado, correspondiente al inmueble denominado “Totora Huaylla” de un área de 0.9100 hectáreas, y el pago indemnizatorio ascendente a la suma de S/ 100,000.00 (cien mil con 00/100 soles).

Se sustenta el petitorio argumentándose principalmente que: **a)** la demandada María Ramos Chuquimango Chilón con fecha veinte de diciembre de dos mil uno obtuvo del PETT su título de propiedad, respecto del predio del proceso debidamente inscrito. Con fecha veinte de septiembre de dos mil cuatro mediante Escritura Pública Imperfecta de compraventa, transfiere a favor de María Isidora Ishpilco Chuquimango el predio. Ésta última con fecha doce de mayo de dos mil seis, mediante Escritura Pública de compraventa, trasfiere a los recurrentes el

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

mismo predio, quienes iniciaron un proceso de otorgamiento de escritura pública que fue amparado mediante sentencia del siete de agosto de dos mil siete y en base a su título demandaron desalojo contra los demandados, Expediente N° 2008-75, declarándose fundada la demanda; **b)** paralelo al proceso de desalojo María Ramos Chuquimango demanda anulabilidad del acto jurídico respecto de la escritura imperfecta del veinte de septiembre de dos mil cuatro, Expediente N° 1187-2007, que fue declarado infundado; **c)** posteriormente los recurrentes han demandado a María Ramos Chuquimango y su hijo Ignacio Ishpilco Chuquimango por desalojo, Expediente N° 762-2013, que tiene sentencia de primera instancia declarando fundada la demanda, siendo que a raíz de dicho proceso han tomado conocimiento de la venta efectuada por María Ramos Chuquimango a favor de Andrés Valdivia, contenida en la Escritura Pública N° 29; **d)** se ha producido la causal de falta de manifestación de la voluntad, pues la demandada no pudo vender un bien que no le corresponde y también se incurre en la causal de objeto física y jurídicamente imposible, desde que la demandada a la fecha de los actos jurídicos cuestionados, esto es, el catorce de octubre de dos mil ocho y tres de enero de dos mil catorce, no era titular del derecho de propiedad, ya que lo perdió el veinte de septiembre de dos mil cuatro, al enajenarlos a favor de su codemandado. Asimismo, se incurre en causal de fin ilícito, ya que la demandada ha declarado al momento de suscribir los actos jurídicos cuestionados a favor de su codemandado que era la única y exclusiva propietaria del bien, cuando en verdad ya no lo era, y el demandado no ha realizado ningún acto propio de un propietario; y, asimismo, los actos celebrados lo han sido en desmedro de la posesión y propiedad de los recurrentes, vulnerando normas de orden público que protegen el derecho real de la propiedad, afectándose también las buenas costumbres, al haber faltado a la verdad la demandada haciéndose pasar por propietaria del predio; y, **e)** siendo estimable la pretensión principal, las pretensiones de cancelación de asiento registral e indemnización también deben ser estimadas, por las razones expuestas.

1.2. Formulación de los contradictorios, declaración de rebeldía y otros

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

1.2.1. El codemandado **Andrés Valdivia Chuquimango** absuelve el traslado de la demanda mediante escrito presentado el veinticinco de julio de dos mil dieciséis, corriente a fojas ciento treinta y dos y ciento treinta y tres de los autos principales, allanándose a la demanda incoada.

Por resolución número doce del dieciséis de agosto de dos mil dieciséis, obrante de fojas ciento treinta y seis a ciento treinta y ocho de la causa principal, se declaró **la rebeldía de la codemandada Maria Ramos Chuquimango Chilón e improcedente el allanamiento** formulado por el codemandado Andrés Valdivia Chuquimango.

1.2.2. Mediante resolución número catorce del veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, corriente de fojas ciento noventa y siete y ciento noventa y ocho del expediente principal, se resolvió **incorporar al proceso a Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña en calidad de litisconsorte necesario pasivo**, quien actúa por su propio derecho y en representación de su cónyuge Isabel Zambrano Cabrera de Espinoza.

1.2.3. El litisconsorte **Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña**, mediante escrito presentado el nueve de marzo de dos mil diecisiete, corriente de fojas doscientos quince a doscientos veintisiete del expediente principal, **absuelve el traslado de la demanda**, solicitando que ésta sea declarada infundada.

Se fundamenta la contestación en los siguientes argumentos principales: **a)** no existe falta de manifestación de voluntad ya que María Ramos Chuquimango al suscribir la escritura pública se encontraba en pleno goce de sus facultades, y en calidad de propietaria con derecho inscrito es que transfiere el predio a favor de Andrés Valdivia Chuquimango y éste inscribe su derecho; **b)** los demandantes refieren que habiendo vendido la demandada el predio a su hija ya no existe objeto, cuando lo cierto es que nunca se hizo una venta, menos se celebró un contrato a favor de Maria Isidora Ishpilco Chuquimango, quien desde muy menor de edad se fue a vivir fuera de Cajamarca, cambiándose de identidad, pues tiene tres identidades en el Reniec, siendo así que la supuesta adquisición la realiza con

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

el documento de otra persona llamada Maria Isabel Cuzco Culquichicón, e igualmente con dicha identidad vende el bien a los hoy demandantes. El recurrente ha adquirido el derecho de propiedad de su transferente que lo tenía inscrito, por lo que no se puede hablar de imposibilidad jurídica ni física; **c)** en cuanto al fin ilícito que se invoca, se tiene que se ha señalado que Maria Ramos Chuquimango nunca ha vendido el predio a Andrés Valdivia Chuquimango, sin embargo, no se tiene en cuenta lo que dispone el artículo 2012° del Código Civil, siendo que en cuanto a Andres Valdivia su derecho se encuentra inscrito desde el seis de enero de dos mil catorce; y, **d)** respecto a la causal de acto contrario al orden público y a las buenas costumbres, se tiene que el recurrente ha adquirido la propiedad de la persona que tenía derechos inscritos, y contrariamente los demandantes adquieren de una persona que no ostentaba la posesión y tenía un documento de identidad falso. El codemandado Andres Valdivia es una persona alcohólica, de lo que se han aprovechado los demandantes para seguir un proceso de desalojo sin oposición.

1.2.4. Mediante resolución número diecinueve emitida en la Audiencia de Pruebas del trece de junio de dos mil diecisiete, corriente de fojas doscientos sesenta y uno a doscientos sesenta y cuatro de la causa principal, **se incorporó al proceso en calidad de litisconsorte necesaria pasiva a Isabel Zambrano Cabrera de Espinoza**, quien mediante escrito presentado el catorce de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos sesenta y ocho y doscientos sesenta y nueve de la causa principal, **absuelve el traslado de la demanda**, bajo los mismos términos expuestos por su cónyuge Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña.

1.3. Acumulación de procesos

Por resolución número veintidós¹ del quince de noviembre de dos mil diecisiete, corriente a fojas trescientos veintisiete y trescientos veintiocho de la causa principal, se declaró procedente la acumulación de procesos planteada por Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante, disponiéndose la

¹ Por resolución N° 23 del 15 de diciembre de 2017, corriente a fojas 332 del expediente principal, se declaró consentida la resolución N° 22 que dispone la acumulación de procesos.

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

acumulación al presente proceso N° 01034-2014-0-061 0-JR-CI-02, del signado con el N° 0495-2016-0-0601-JR-CI-02, tramitado ante el mismo juzgado, seguido por Segundo Hermógenes Espinoza e Isabel Zambrano sobre mejor derecho de propiedad y entrega de bien, proceso en el cual los demandados Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante reconvienen por la nulidad de la Escritura Pública N° 1007 (transferencia celebrada entre Andrés Valdivia Chuquimango y Segundo Hermógenes Espinoza y cónyuge) y de su inscripción registral.

1.4. Sentencia de primera instancia

Mediante **resolución número veintiséis** del quince de octubre de dos mil dieciocho, corriente de fojas trescientos setenta y ocho a trescientos noventa y cinco del expediente principal, el Segundo Juzgado Civil - Sede Cumbe Mayo de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, emite **sentencia** declarando: **1) fundada la demanda de nulidad de acto jurídico**, postulada por Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante, contra María Ramos Chuquimango Chilón y Andrés Valdivia Chuquimango y, por ende, nula y sin efecto legal: **(i)** la compraventa contenida en la escritura pública N° 29 del tres de enero de dos mil catorce, así como el documento privado de fecha catorce de octubre de dos mil dieciocho; y, **(ii)** la inscripción registral efectuada el asiento C00001 de la Partida N° 02156361 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Cajamarca; e, **improcedente la pretensión de pago de indemnización**, sin perjuicio de lo que se resuelva en el Expediente N° 0704-2016-0-0601-JP -CI-01; **2) infundada la demanda de mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble**, interpuesta por Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña e Isabel Zambrano Cabrera de Espinoza, declarándose que el título de propiedad que ostentan los demandados Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante, consistente en la escritura pública de compraventa de fecha siete de agosto de dos mil siete, otorgada a su favor prevalece y es oponible respecto al que ostentan los referidos demandantes, constituido por la escritura pública de compraventa N° 1007 del ocho de marzo de dos mil dieciséis, la misma que carece de efectos jurídicos; y, **3) fundada la reconvención sobre nulidad de acto jurídico** formulada por Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante, y nulo y sin efecto legal: **(i)**

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

la compraventa contenida la escritura pública N° 10 07 de fecha ocho de marzo de dos mil dieciséis, otorgada por Andrés Valdivia Chuquimango a favor de Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña e Isabel Zambrano Cabrera de Espinoza; y **(ii)** la inscripción registral efectuada el asiento C00002 de la Partida N° 02156361 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Cajamarca; sin costas ni costos.

El Juzgado de instancia fundamenta la decisión en base a los siguientes razonamientos: **i)** del tracto sucesivo se aprecia que la propietaria ancestral María Ramos Chuquimango Chilón, con derecho inscrito, realiza dos ventas respecto al inmueble del que es titular: primero, el veinte de septiembre de dos mil catorce a favor de María Isidora Ishpilco Chuquimango, y segundo, el catorce de octubre de dos mil ocho, a favor de Andrés Valdivia Chuquimango; **ii)** no se presenta la causal de falta de manifestación de la voluntad, pues conforme al contrato del catorce de octubre de dos mil ocho María Ramos Chuquimango Chilón expresa su voluntad de transferir el predio denominado “Totora Huaylla” a favor de Andrés Valdivia Chuquimango, deseo plasmado en la escritura pública del tres de enero de dos mil catorce; **iii)** respecto a la causal de nulidad cuando su objeto es física y jurídicamente imposible, aparece que mediante contrato privado de compraventa del veinte de septiembre de dos mil cuatro se transfiere el inmueble a favor de (su hija) María Isidora Ishpilco Chuquimango, acto jurídico que ha sido cuestionado en el Expediente N° 1187-2007, sobre anulabilidad de a cto jurídico, empero, dicha pretensión no prosperó en tanto se declaró infundada la demanda postulada por María Ramos Chuquimango Chilón, decisión que fue confirmada por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, pronunciamiento respecto al cual la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema declaró improcedente el recurso de casación interpuesto. Entonces, se está frente a un acto jurídico válido en los términos del artículo 140° del Código Civil; **iv)** siendo válido el contrato entre María Ramos Chuquimango Chilón y María Isidora Ishpilco Chuquimango, respecto a la primera de las nombradas operó la extinción de la propiedad conforme a lo establecido por el inciso 1 del artículo 968° del Código Civil y, entonces, a partir de la celebración del aludido contrato desapareció la titularidad para María Ramos Chuquimango; **v)** desde entonces el bien se

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

incorporó a la esfera jurídica patrimonial de María Isidora Ishpilco Chuquimango y, por ello, resulta legalmente imposible que María Ramos Chuquimango Chilón vuelva a enajenar un predio del que anteriormente dispuso, por lo que la compraventa del catorce de octubre de dos mil ocho, otorgada por aquélla a favor de Andrés Valdivia Chuquimango, está afectada de la causal de nulidad contemplada en el inciso 3 del artículo 219° del Código Civil, al ser su objeto un imposible jurídico; **vi)** en cuanto a la causal de “fin ilícito”, el hecho por el cual María Ramos Chuquimango Chilón vendió el bien -por segunda vez- en octubre de dos mil ocho a favor de Andrés Valdivia Chuquimango, habiéndolo antes transferido vía compraventa en octubre de dos mil cuatro a favor de María Isidora Ishpilco Chuquimango, vulnera el derecho fundamental a la propiedad previsto en el numeral 16 del artículo 2°, y el principio de indemnidad de la propiedad contemplado en el artículo 70° de la Constitución Política, así como lo establecido por el artículo 923° del Código Civil; **vii)** respecto a la causal prevista en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, se tiene que en rigor esta causal se subsume dentro de la de fin ilícito, en razón que estas normas especiales de origen legal o consuetudinario forman parte del sistema jurídico de un país. Ello quiere decir que como sucede respecto a la causal de fin ilícito, la que es objeto de pronunciamiento en este apartado igualmente queda establecida su configuración; **viii)** en cuanto a la demanda de mejor derecho de propiedad, Segundo Espinoza Guadaña y cónyuge sustentan su derecho de propiedad indicando que Andrés Valdivia Chuquimango les vendió mediante escritura pública del ocho de marzo de dos mil dieciséis, inscribiendo su derecho en el asiento C00002 de la Partida N° 02156361. Al respecto, tal venta se produce en forma posterior a la traslación de dominio practicada por María Ramos Chuquimango Chilón a favor de María Isidora Ishpilco Chuquimango, de forma tal que al declararse la nulidad de la transferencia realizada por María Ramos Chuquimango Chilón a favor de Andrés Valdivia Chuquimango, los actos jurídicos posteriores celebrados en base a él también se invalidan, por el efecto arrastre de la nulidad absoluta o radical; **ix)** es importante considerar que la inscripción efectuada en la Oficina Registral de Cajamarca en el asiento C00001 de la Partida N° 02156361, no convalida el acto jurídico nulo (título de dominio) otorgado por María Ramos Chuquimango Chilón a favor de Andrés Valdivia Chuquimango. En ese sentido, las estipulaciones del Código Civil deben

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

complementarse -en lo que corresponda- con lo que prevé el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN. La declaración de nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública N° 29, determina también la nulidad de la inscripción extendida en su mérito. Además, conforme al segundo párrafo del artículo 46° del Texto Único Ordenado del citado Reglamento: *“La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”*, lo que ocurre en el caso específico; **x)** respecto al inmueble sujeto a materia, el derecho que oponen los demandantes Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña e Isabel Zambrano Cabrera, está contenido en la escritura pública del ocho de marzo de dos mil dieciséis, inscrita en el asiendo C00002 de la Partida N° 02156361; en contraposición, el título que ostentan los demandados Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante, consistente en el contrato de compraventa notarial del doce de mayo de dos mil seis y escritura pública N° 902 del siete de agosto de dos mil siete expedida por mandato judicial, no obstante existir inscripción registral, en sede judicial se ha determinado que el acto jurídico de compraventa realizado a favor de Andrés Valdivia Chuquimango y su inscripción son nulos, situación que alcanza también a los posteriores adquirientes Segundo Espinoza Guadaña e Isabel Zambrano Cabrera de Espinoza. Al encontrarse afecto de nulidad absoluta el título de dominio de Andrés Valdivia Chuquimango, definitivamente no puede enajenar el bien a favor de Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña y cónyuge, por ello, el acto jurídico de compraventa celebrado a favor de los recurrentes, deviene igualmente en nulo; en suma, los títulos que ostentan carecen de efectos jurídicos. Por su parte, los emplazados Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante cuentan con documento público consistente en el contrato de compraventa notarial del doce de mayo de dos mil seis, así como la escritura pública del siete de agosto de dos mil siete, instrumentos que ostentan plena eficacia probatoria; **xi)** en tal virtud el título que exhiben los demandados es de fecha cierta más antigua, frente al título de dominio que detentan los demandantes, cuya invalidez ha sido determinada en el ámbito jurisdiccional; entonces, la pretensión de mejor derecho de propiedad debe ser desestimada, al haberse determinado que el derecho de propiedad que ostenta la parte emplazada consta

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

en un documento público de fecha cierta más antigua, según lo estatuido por la parte final del artículo 1135° del Código Civil. Con respecto a la pretensión accesoria de entrega de bien inmueble, de conformidad con lo establecido por el artículo 87° del Código Procesal Civil, al haberse desestimado la pretensión principal la postulada como accesoria sigue la misma suerte; **xii)** respecto a la reconvención sobre nulidad de acto jurídico y documento que lo contiene, si bien Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña y esposa (al demandar mejor derecho y contestar demanda de nulidad en el Expediente N° 1034-2014), implícita o explícitamente aducen que adquirieron el inmueble de buena fe comprando de Andrés Valdivia Chuquimango, quien desde el año dos mil catorce ostentaba la propiedad del predio “Totora Huaylla” inscrito en los Registros Públicos, debe remarcarse que la inscripción no convalida actos que sean nulos con arreglo a las disposiciones vigentes, ya que el acto jurídico nulo por su naturaleza es insalvable, de imposible subsanación y, por ende, ningún efecto válido produce, tanto más si la inscripción en la forma que se ha materializado vulnera el derecho constitucional a la propiedad, que no puede sucumbir ante una norma de inferior jerarquía, como el artículo 2014° del Código Civil; y, **xiii)** respecto a la validez del acto jurídico de compraventa del ocho de marzo de dos mil dieciséis, otorgado a favor de Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña y cónyuge, sobre el cual se ha concluido su nulidad (absoluta), tal situación releva de examinar la configuración de las causales invocadas en el escrito de reconvención propuesto por Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante.

1.5. Impugnación judicial planteada

El litisconsorte necesario pasivo, *Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña*, mediante escrito presentado el seis de noviembre de dos mil dieciocho, corriente de fojas cuatrocientos cinco a cuatrocientos veintidós del expediente principal, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, en los extremos que declara fundada la demanda civil incoada por su contraparte e infundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad interpuesta por su parte, y fundada la reconvención formulada por la parte accionante del proceso de nulidad.

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

En la pretensión impugnatoria se glosan como agravios principales: **a)** el juez parte de una premisa fáctica falsa, dando por cierto que se ha producido la venta del bien inmueble materia de controversia por María Ramos Chuquimango Chilón a favor de su hija María Isidora Ispilco Chuquimango, lo que constituye un error al celebrarse tal acto con una persona que no existe jurídicamente, en tanto, a tal fecha, el nombre de “María Isidora Ispilco Chuquimango” no estaba registrada en el Reniec, existiendo sólo el nombre de “María Isidora Soriano de Espilco” con Documento Nacional de Identidad N° 01037286, cuya inscripción se produce el ocho de marzo de dos mil uno. Este último nombre sería la verdadera identidad de la supuesta compradora, pues con tal apellido paterno –Soriano- es que inscribe a sus hijos, registrándose posteriormente, el veinticuatro de junio del dos mil cinco, con el nombre de “María Isidora Ispilco Chuquimango” con Documento Nacional de Identidad N° 44328493; **b)** en la celebración del mismo acto jurídico del veinte de septiembre del dos mil cuatro, se consigna como número de Documento Nacional de Identidad de la compradora el “27166805”, sin embargo, este le corresponde a “María Isabel Cuzco Culquichicon”, tercera persona que no tiene ninguna intervención en el acto jurídico; **c)** debe tenerse en cuenta que María Ramos Chuquimango Chilón, a la fecha de la supuesta transferencia a favor de María Isidora Ispilco Chuquimango, tenía la condición de propietaria inscrita, por lo que lo más lógico era otorgar escritura pública y que la adquirente inscribiera su derecho, empero no lo hizo y tampoco tomó posesión del bien, pues esta seguía ejerciéndola María Ramos Chuquimango Chilón hasta que se la otorgó a los recurrentes; **d)** la compraventa del doce de mayo de dos mil seis celebrada entre María Isidora Ispilco Chuquimango a favor de Bartolomé Infante Huatay y cónyuge, es nula, en tanto se ha celebrado con una persona que no está registrada en el Reniec; por el contrario, quien sí se encuentra registrada es “María Isidora Soriano de Espilco”, que en la realidad sería la misma persona que “María Isidora Ispilco Chuquimango”, y al encontrarse casada con Asunción Espilco Zambrano, no pudo tampoco enajenar de manera unilateral el bien que fue adquirido dentro de la sociedad conyugal; **e)** el proceso de otorgamiento de escritura pública se llevó a cabo en rebeldía de la supuesta vendedora María Isidora Ispilco Chuquimango, siendo notificada en un domicilio que nunca habitó, pues según la ficha del Reniec

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

no vive en Porcón Bajo - Cajamarca, sino en Yuracyacu - Rioja, departamento de San Martín; **f)** el Juez se ampara también en el proceso seguido por María Ramos Chuquimango Chilón contra María Isidora Ispilco Chuquimango, sobre anulabilidad del documento privado otorgado en favor de esta última, demanda que fue declarada infundada, considerándose con ello, erróneamente, que las resultas de ese proceso concede validez a tal acto; **g)** se incurre en error al considerar que desde la primigenia venta María Ramos Chuquimango Chilón quedó desprovista de la propiedad transfiriéndose la misma en favor de María Isidora Ispilco Chuquimango; empero, esta última no existía jurídicamente, resultando un imposible jurídico tal transferencia y en el supuesto de considerarse válida, una persona sí puede vender un bien inmueble que no le pertenece, en tanto el artículo 1409° del Código Civil faculta la venta de bienes ajenos; **h)** no se cumple la causal de fin ilícito, pues al momento de adquirirse la propiedad por Andrés Valdivia Chuquimango, figuraba como propietaria con derecho inscrito María Ramos Chuquimango Chilón, lo que conlleva a que tampoco haya concurrido la causal de contravención al orden público y las buenas costumbres; **i)** respecto al mejor derecho de propiedad, los demandados Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante, han adquirido la propiedad de una persona que no es la propietaria del bien, sino de la hija de aquella; **j)** se fundamenta la decisión en normas no invocadas por las partes, artículos 1135° y 2022° del Código Civil, cuando la demanda se sustenta jurídicamente en el artículo 2014° del mismo cuerpo legal, lo que determina que al anularse la escritura pública otorgada a favor de Andrés Valdivia Chuquimango, esto no afecta la situación jurídica de Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña e Isabel Zambrano Cabrera de Espinoza, sin embargo, el Juez erróneamente sostiene lo contrario; **k)** sobre la reconvencción planteada por Bartolomé Infante Huatay y cónyuge -también en el Expediente acumulado N° 00495-2016-, se solicita la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrado entre Andrés Valdivia Chuquimango y los recurrentes por adolecer, entre otras causales, de simulación absoluta; no obstante, el Juez no ha tenido en cuenta que no puede hablarse de nulidad del acto jurídico y a la vez de una simulación, pues ambas son contradictorias; y, **l)** el Juez fundamenta su decisión de declarar la nulidad del aludido acto en hechos que no han sido materia de contradicción; es decir, no fundamenta la existencia o no de las causales

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

invocadas, sino en el efecto retroactivo del mismo y al ser un acto nulo carece de “energía traslativa”, resolviendo en contravención de los principios registrales, debiendo haber aplicado el artículo 2014° del Código Civil, al actuarse de buena fe.

1.6. Sentencia de segunda instancia

La Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, mediante **resolución número treinta y cinco** del diez de diciembre de dos mil diecinueve, corriente de fojas cuatrocientos sesenta y seis a quinientos tres del expediente principal, **confirmó** la sentencia de primera instancia, en los extremos impugnados.

La Sala Superior funda su decisión en los siguientes argumentos principales: *i)* sobre el cuestionamiento a la identidad de María Isidora Ispilco Chuquimango, los recurrentes argumentan que la compraventa del veinte de septiembre de dos mil cuatro resulta “inválida” al haber sido celebrada “con una persona que no existe jurídicamente”, añadiendo que a tal fecha el nombre de “María Isidora Ispilco Chuquimango” no se encontraba registrado en el Reniec, existiendo sólo el nombre de “María Isidora Soriano de Espilco” con Documento Nacional de Identidad N° 01037286, cuya inscripción se produce el ocho de marzo de dos mil uno; *ii)* sobre este aspecto, cuando se refieren los recurrentes a que el acto jurídico de compraventa celebrado el veinte de septiembre de dos mil cuatro resulta “inválido”, estarían fundamentando una “ineficacia estructural” del mismo, es decir que tal acto resultaría nulo o anulable, sin que se pueda colegir con claridad aún a qué supuesto se referirían específicamente; empero, esto se aclara cuando continúan señalando que tal “invalidéz” se produciría al haber sido celebrado “con una persona que no existe jurídicamente”, al considerar que la compradora “María Isidora Ispilco Chuquimango” no se encontraba registrada en el Reniec, existiendo sólo el nombre de “María Isidora Soriano de Espilco”, nombre este último que sería la verdadera identidad de la supuesta compradora, pues con el apellido paterno –Soriano– es que registra a sus hijos, y posteriormente, el veinticuatro de junio de dos mil cinco, se registra con el nombre de “María Isidora

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

Ispilco Chuquimango” con Documento Nacional de Identidad N° 44328493; *iii*) sin embargo, tal cuestionamiento no se subsume dentro de alguna de las causales de nulidad taxativamente reguladas en el artículo 219° del Código Civil, en tanto los recurrentes no atacan el objeto del contrato como para analizar ampliamente la posibilidad física y jurídica del mismo; tampoco se orienta a la formalidad del acto como para evaluar una “simulación absoluta” o un “no cumplimiento de la forma legal bajo sanción nulificante expresa”, mucho menos se habla de un fin ilícito -que a su vez subsume a la denominada “nulidad virtual”-. Lo que concretamente cuestionan los impugnantes es a uno de los sujetos intervinientes en el acto, pero en momento alguno controvierten la voluntad o la capacidad de la misma como para habilitar el examen de nulidad que a tal efecto la norma prevé, sino que se ataca la “identidad” de la adquirente María Isidora Ispilco Chuquimango; *iv*) María Ramos Chuquimango Chilón -como parte legitimada, quien sí cuenta con ese atributo-, tramitó un proceso de “anulabilidad de acto jurídico” encausado en el Expediente N° 1187-2007-0-0601-JR-CI-1, en cuyos pronunciamientos de primera y segunda instancia han sido abordados tanto el presunto “error” de identidad como otros vinculados con este extremo, precisándose sobre la diferencia en el número del Documento Nacional de Identidad consignado en el contrato, y el que realmente pertenece a María Isidora Ispilco Chuquimango -el cual es también uno de los argumentos de los que se valen los hoy impugnantes-, que aquel constituye un “error indiferente”, y lo es, en efecto, ya que al identificar el artículo 201° del Código Civil la naturaleza “esencial y conocible” del error necesario para sustentar una “anulabilidad”, resulta que conforme lo establece el artículo 209° de la normatividad sustantiva, el error respecto a la identidad de la compradora no se sostiene como tal, enervando las propias y especiales circunstancias del acto jurídico la posibilidad de que la enajenante hubiere estado en un equívoco de tal magnitud que repercuta determinadamente en su voluntad, agregando que sencillamente la identificación de la contratante como su hija, es indiscutible; *v*) los recurrentes en ningún momento ponen en entredicho la condición de madre e hija entre las contratantes. Si bien cuestionan el acto en sí mismo, y por eso lo catalogan como “presunta compraventa”, no atacan tal identidad filial de la adquirente, lo que aunado a lo anteriormente referido, permite concluir que tal “error” no reviste la suficiente gravedad para fundamentar una “anulabilidad”;

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

además, para el caso, conforme se señaló, tampoco los recurrentes están facultados para iniciar una pretensión en ese sentido, al no formar parte del acto cuestionado; **vi)** si bien el proceso seguido por María Ramos Chuquimango Chilón contra María Isidora Ispilco Chuquimango, sobre anulabilidad de documento privado otorgado en favor de esta última, resulta de especial relevancia para el pronunciamiento que en el presente emitió el juez, con ello no debe entenderse que la infundabilidad de esa demanda o “las resultas del proceso”, como refieren los impugnantes, “concede validez a tal acto”, en referencia a la compraventa del veinte de septiembre de dos mil cuatro. Ello, al parecer, es lo que erróneamente conciben los recurrentes, cuando lo que sucede es que la “validez” de la que hablan es natural al acto jurídico en sí mismo, sin que deba olvidarse que en tanto no se declare judicialmente su ineficacia el acto ostenta efectos jurídicos, lo que significa que el acto es “válido”, no por desestimarse la anulabilidad planteada en su contra, que naturalmente estuvo orientada a restarle vigor jurídico, sino que ésta -la validez- es preexistente a tal proceso. Lo que ha ocurrido es que con el proceso de “anulabilidad” no se ha enervado tal eficacia, conservándose la misma; **vii)** al ser válida la compraventa celebrada entre María Ramos Chuquimango Chilón y María Isidora Ispilco Chuquimango, resulta que, igualmente, la transferencia del doce de mayo del dos mil seis, celebrada entre esta última a favor de Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante, es también válida, pues, contrariamente a lo que se argumenta, a tal fecha María Isidora Ispilco Chuquimango sí se encontraba inscrita en el Reniec, conforme se aprecia de la respectiva ficha; inclusive, al margen de que haya existido una duplicidad de inscripciones y este último nombre registrado hubiera sido cancelado, tal supresión ocurre el veintiocho de septiembre de dos mil siete, conforme al rubro “fecha cancelación” de la ficha de fojas ciento setenta y cinco, lo que determina una vigencia al doce de mayo de dos mil seis, es decir, tal acto no es nulo; **viii)** los impugnantes cuestionan un “error de identidad” de la enajenante con respecto al segundo acto de compraventa en favor de los demandantes. Ante ello surge la necesidad de reafirmar el criterio antes esgrimido, ya que aquí se evidencia, también, un error intrascendente, diluyéndose por sí mismo el argumento de impugnación cuando los recurrentes reconocen que “María Isidora Soriano de Espilco” y “María Isidora Ispilco Chuquimango”, son la misma persona; **ix)** los

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

recurrentes manifiestan que al encontrarse primigeniamente registrada la enajenante como “María Isidora Soriano de Espilco”, esta figura como casada, cuyo cónyuge sería Asunción Espilco Zambrano, por lo que no habría podido tampoco enajenar de manera unilateral el bien que fue adquirido dentro de la sociedad conyugal. Al respecto, tal deficiencia en la disposición por sólo uno de los cónyuges no es suficiente, tampoco para cuestionar de “nulidad” el acto jurídico por un tercero ajeno al propio cónyuge, o, en caso, al propio comprador, por lo que hecha la precisión el fundamento de los recurrentes carece de asidero; **x)** se sostiene que el Juez cometió un error al considerar que desde la primigenia venta María Ramos Chuquimango Chilón quedó desprovista de la propiedad, transfiriéndose la misma en favor de María Isidora Ispilco Chuquimango, pese a que esta última no existía jurídicamente, resultando un imposible jurídico la transferencia, y en el supuesto de considerarse válida, una persona sí puede vender un bien inmueble que no le pertenece, pues el artículo 1409° del Código Civil faculta la venta de bienes ajenos. Lo argumentado en ese sentido, se indica, resulta redundante en su primer extremo, porque habiéndose determinado que no constituye un error de criterio -por parte del Juez- la plena eficacia de la compraventa realizada el veinte de septiembre del dos mil cuatro, queda sostenida sin inconvenientes; además, es válido argumentar que, por un efecto más lógico que jurídico, la titularidad transferida haya dejado de estar ubicada dentro de la esfera subjetiva de la enajenante María Ramos Chuquimango Chilón y por el contrario sea la adquirente María Isidora Ispilco Chuquimango la que goce de la misma; **xi)** lo que se evidencia en el caso de autos no es en modo alguno una promesa en sí misma, sino una compraventa propiamente dicha, donde ha existido una trasfencia -o una virtual transferencia- de la propiedad a cargo de María Ramos Chuquimango Chilón, en favor de Andrés Valdivia Chuquimango, cuando previamente aquella había enajenado el inmueble a María Isidora Ispilco Chuquimango. Esto determina que aquel segundo acto jurídico devenga en nulo, no sólo porque de una visión expansiva sería de aplicación la causal del inciso 3 del artículo 219° del Código Civil, sino, principal mente, porque tal acto vulnera la estabilidad del ordenamiento jurídico y una frontal contravención al derecho de propiedad, no de María Isidora Ispilco Chuquimango, sino de los demandantes Bartolomé Infante Huatay y cónyuge, quienes han adquirido la propiedad del bien

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

el doce de mayo del dos mil seis, obteniendo su escritura pública el siete de agosto del dos mil siete; **xii)** se concluye que no se ha producido ninguna efectiva transferencia de propiedad, pues al no contar María Ramos Chuquimango Chilón con la facultad para disponer del predio en controversia a favor de Andrés Valdivia Chuquimango, y este último al carecer igualmente de tales facultades de transferencia en favor de los ahora litisconsortes necesarios pasivos, los actos que estos sujetos celebraron son inoponibles ante sus reales propietarios, a quienes ningún perjuicio les puede ocasionar, conforme lo prevé el artículo 161° del Código Civil; **xiii)** Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña e Isabel Zambrano Cabrera de Espinoza, adquieren el bien en controversia de Andrés Valdivia Chuquimango el ocho de marzo del dos mil dieciséis, pero lo trascendente es que, a tal fecha, se encontraba inscrita la medida cautelar de anotación de demanda emitida en el presente proceso, conforme se tiene de la Ficha respectiva, circunstancia que enerva por completo la presunta buena fe registral con la que refieren haber actuado los recurrentes y en virtud de la cual reclaman inconsistentemente la aplicación del artículo 2014° del Código Civil; **xiv)** la falta de buena fe registral se extiende también al directo transferente de los litisconsortes necesarios pasivos, Andrés Valdivia Chuquimango, quien inscribió su derecho el seis de enero del dos mil catorce, en tanto no debe perderse de vista que al recogerse su declaración en la audiencia de pruebas, manifestó que el dos mil siete compró el predio de Ignacio Ispilco Chuquimango por el precio de S/ 30,000.00 (treinta mil con 00/100 soles), adelantando la suma de S/ 5,000.00 (cinco mil con 00/100 soles), para luego enterarse que el terreno que había comprado estaba en proceso, por lo que le exigió al vendedor que le devuelva su dinero, pues no quería estar en problemas, lo que aquel hasta la fecha no ha cumplido (respuesta a la primera pregunta, folios doscientos sesenta y tres); además, refiere que el presunto vendedor Ignacio Ispilco Chuquimango, le manifestó que quien firmaría el documento sería su madre María Ramos Chuquimango Chilón (respuesta a la repregunta, folio doscientos sesenta y tres); asimismo, en la audiencia de pruebas del acumulado Expediente N° 495-2016-0-0601-JR-CI02, actuándose también la declaración de Andrés Valdivia Chuquimango, respondiendo a la segunda pregunta refirió que sí tuvo conocimiento de la existencia de problemas judiciales (desde el año dos mil ocho al año de haberlo adquirido) y por ello no canceló el saldo restante del precio (folio

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

ciento sesenta y cinco del acumulado Expediente N° 495-2016-0-0601-JR-CI-02), significando que Andrés Valdivia Chuquimango inscribió su aparente derecho con fecha seis de enero de dos mil catorce, sabiendo que el título de su transferente María Ramos Chuquimango Chilón estaba siendo cuestionado, provocando de ese modo decaiga por completo la buena fe registral que prevé el artículo 2014° del Código Civil. Es decir, los litisconsortes necesarios pasivos no sólo han adquirido el bien en controversia de una persona no legitimada para ese fin, sino que además al momento en que estos celebran tal acto de disposición conocían -o estaban en plena posibilidad de hacerlo a través del Registro respectivo- que el título de su enajenante Andrés Valdivia Chuquimango estaba siendo cuestionado de nulidad; y, **xv)** respecto a la reconvención planteada por Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante -en el Expediente acumulado N° 00495-2016-0-0601-JR-CI-02-, se solicita la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrado entre Andrés Valdivia Chuquimango y los recurrentes, por adolecer, entre otras causales, de simulación absoluta, argumentando estos últimos que, “el juez no ha tenido en cuenta que no puede hablarse de la nulidad del acto jurídico y a la vez de una simulación, al ser ambas contradictorias”; sin embargo, no se precisa ni explica por qué o cómo se daría tal contradicción y de qué manera ello constituye un error o vicio en el criterio del juez de primera instancia, que en rigor pueda influir sobre lo decidido. No obstante, debe tenerse en cuenta que la sentencia apelada ampara la reconvención no por una causal de “simulación”, como parecen entenderlo los recurrentes, sino por una circunstancia a la que el Juez define como “nulidad de actos subsecuentes”, que determina que una vez declarada la nulidad del acto jurídico matriz los originados con propósito de este se ven igualmente afectados de nulidad, lo que no significa otra cosa más que reafirmar lo ya desarrollado con anterioridad, pues enervada por completo la buena fe tanto de los recurrentes Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña e Isabel Zambrano Cabrera de Espinoza, como la de su inmediato enajenante Andrés Valdivia Chuquimango, resulta que el acto jurídico entre ellos celebrado ningún efecto puede reputarse. Esta situación nos ubica en idéntico escenario al acto celebrado entre María Ramos Chuquimango Chilón y Andrés Valdivia Chuquimango y a la vez determina que incluso de no haber desarrollado el Juez las específicas causales de nulidad en las que se sustenta la “nulidad” de este segundo acto, ello no supone en

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

absoluto irregularidad alguna del criterio, en tanto la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrado entre Andrés Valdivia Chuquimango y Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña e Isabel Zambrano Cabrera de Espinoza, del ocho de marzo de dos mil dieciséis, salta a la luz de todos los argumentos desarrollados tanto por el Juez como por el Colegiado. En todo caso, se entiende que las mismas causales que motivaron la nulidad del acto jurídico de compraventa, celebrado entre María Ramos Chuquimango Chilón en favor de Andrés Valdivia Chuquimango, en un primer momento a través de un contrato privado del catorce de octubre del dos mil ocho y con posterioridad mediante escritura pública del tres de enero de dos mil catorce, son las que fundamentan la nulidad de la transferencia en favor de los recurrentes, pues las circunstancias y el escenario jurídico es exactamente el mismo.

Precisiones acerca del recurso de casación como base del sistema casatorio peruano

SEGUNDO.- Una vez contextualizado el caso, proseguimos con hacer referencia sobre los alcances del sistema casatorio y el recurso extraordinario de casación, que delimitan la actividad casatoria de esta Sala Suprema. Precizando lo siguiente:

2.1. El Recurso de Casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo precisa el artículo 384° del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan al proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto.

2.2. El recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho, partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, debe precisarse que ésta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, constituyendo antes bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

2.3. Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del Recurso², debiendo sustentarse en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso³, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo.

2.4. De otro lado, en el caso concreto se ha declarado procedente el Recurso de Casación por causales de infracción normativa material de índole legal, lo que no impide a este Supremo Tribunal revisar la observancia de los derechos procesales de las partes, la tutela jurisdiccional y la motivación de sus decisiones con coherencia, observancia de la normatividad vigente aplicable al caso particular y de los principios constitucionales y procesales.

² Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

³ De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, página 222.

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

Análisis de los motivos casatorios propuestos en el recurso de casación

TERCERO.- Como se ha precisado en la parte introductoria del presente pronunciamiento supremo (punto 2), el recurso de casación objeto del presente control casatorio, ha sido declarado procedente por dos causales: **a) infracción normativa del artículo 140°; numeral 3, del Código Civil, concordante con el artículo 219°; numeral 8, del mismo texto sustantivo;** y, **b) infracción normativa del artículo 315° del Código Civil,** por lo que en el orden señalado pasaremos a la revisión de la primera de las infracciones denunciadas.

3.1. Los fundamentos que sirven de sustento a la primera de las infracciones denunciadas, que aparecen resumidas en el acápite a) del apartado 2 de los vistos del presente pronunciamiento, están orientados a cuestionar lo que ha sido decidido por las instancias de mérito en relación, particularmente, a la Escritura Pública imperfecta de compraventa del veinte de septiembre de dos mil cuatro, que contiene la transferencia efectuada por María Ramos Chuquimango Chilon a favor de María Isidora Ishpilco Chuquimango, respecto del predio denominado “Totora Huaylla”, de un área de 0.9100 hectáreas, inscrito en la Ficha N° 73329 y Partida N° 02156361 de los Registros Públicos de la Zona Registral N° II-CAJAMARCA, señalando al efecto que dicho negocio jurídico se encuentra afectado en su validez debido a que no tiene un fin lícito o una causa lícita, vulnerando el artículo 140°, numeral 3, del Código Civil, e incurriendo en el supuesto de nulidad virtual, alegando que ello es así debido a que a la fecha de celebración del referido contrato de compraventa, la adquiriente Maria Isidora Ishpilco Chuquimango no existía jurídicamente, pues solo existía la persona de María Isidora Soriano de Espilco, según ficha del Reniec, cuya inscripción se produjo en el departamento de San Martín; que la vendedora se identifica con un Documento Nacional de Identidad N° 27166805 que no le corresponde, sino a María Isabel Cuzco Culquichicón; que no existe medio de pago por la transacción; que se consignan datos inexactos respecto de la adquisición de la propiedad por parte de la vendedora María Ramos Chuquimango Chilón; la existencia de un plano firmado por ambas contratantes no obstante que ninguna de ellas sabe firmar y solo

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

estampan sus huellas digitales; que no obstante tener la vendedora título de propiedad otorgado por el PETT del veinte de diciembre de dos mil uno, inscrito el once de junio de dos mil uno, no se celebró la venta mediante escritura pública y menos se inscribió; que la compradora nunca tomó posesión del predio supuestamente transferido; que el precio de venta aparentemente fue por la suma de S/ 4,000.00 (cuatro mil con 00/100 soles) y luego, dos años después, la adquirente lo vende a los demandantes del proceso principal quintuplicando su valor, esto es por la suma de S/ 20,000.00 (veinte mil con 00/100 soles).

3.2. Siendo estos los términos que fundan la primera infracción normativa, corresponde establecer si devienen en pertinentes, idóneos y válidos para objetivizar la vulneración del artículo 140°, en su numeral 3, del Código Civil que se invoca, en concordancia con el artículo 219°, numeral 8, del mismo cuerpo normativo, cuyos textos son los siguientes:

❖ **Artículo 140° del Código Civil**

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

(...)

3. Fin lícito.

(...).

❖ **Artículo 219° del Código Civil**

El acto jurídico es nulo:

(...)

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

3.3. La lectura literal del artículo 140°, numeral 3, del Código Civil, evidencia que el contrato, en su condición de acto jurídico, está destinado, entre otros, a crear y establecer un vínculo, entre dos o más personas, regulado por el derecho; en ese contexto, su validez se condiciona, entre otros elementos, en la existencia de un

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

fin lícito o una causa lícita, que en el caso concreto está vinculado a un acto jurídico de compraventa de fecha veinte de septiembre de dos mil cuatro. La licitud de la finalidad del acto jurídico se producirá cuando los efectos jurídicos generados por la manifestación de voluntad reciben el amparo del derecho objetivo por no contravenir el orden legal. En otras palabras, para que el contrato sea válido es indispensable que tanto a lo que se obligó el deudor como la razón de su proceder sean lícitos, es decir, no contrarios a lo dispuesto por las leyes de interés público, que no quebranten una prohibición o un mandamiento legal. El contenido de las cláusulas contractuales y el propósito de las mismas deben respetar las normas legales, pues en su observancia se sustentan el orden jurídico y la paz social, motivo por el cual un contrato contrario a lo establecido en la normativa vigente no habrá de tener validez. En esa línea, la norma sustantiva nos informa que es ilícito el acto contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres. Así, ninguna conducta o finalidad que viole la ley prohibitiva, o imperativa, tendrá la protección del orden jurídico.

3.4. En este elemento de validez del acto jurídico, quien interviene debe proponerse un objeto o fin no contrarios a las leyes del orden público, pues una conducta contraria a ello traerá como consecuencia su nulidad, acorde a lo previsto por el artículo 219°, numeral 8, del Código Civil, que hace referencia directa a los supuestos de las nulidades tácitas o virtuales, al disponerse que es nulo el acto jurídico en el caso del artículo V de su Título Preliminar, esto es el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, supuesto en el cual la nulidad viene impuesta no expresamente por la norma legal, sino por el hecho de que el acto contraviene una norma inspirada en tales aspectos: el orden público o las buenas costumbres.

3.5. En tal contexto, la causa es un elemento del acto jurídico que implica necesariamente un doble aspecto: uno objetivo y uno subjetivo, como así la doctrina especializada ha venido señalando⁴. En relación al primero, la causa debe ser conforme a los preceptos de la ley, al orden público y a las buenas

⁴ <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/10746/11237/>.

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

costumbres, así como acorde con la necesidad de que el fin intrínseco del acto jurídico sea socialmente apreciable y merecedor de protección; respecto al segundo, se refiere a los motivos concretos y determinantes de los sujetos, cuando los mismos se conviertan en el motivo exclusivo y determinante de la celebración del negocio jurídico. De allí que se entienda que la noción de causa de lugar al concepto del propósito práctico⁵ como razón determinante de la celebración del acto jurídico; en suma, ambos aspectos convergen en la “causa” o “fin” y, por ello la licitud se presentará siempre y cuando se encuentren de conformidad con el ordenamiento jurídico.

3.6. Ahora bien, en la descripción de los términos que fundan la causal casatoria bajo examen, vinculados al negocio jurídico de la compraventa contenida en la escritura pública del veinte de septiembre de dos mil cuatro, se aprecia que tales términos no se constituyen en argumentos idóneos para configurar el motivo casatorio denunciado, esto es, la materialización de que la causa o motivo que ha sustentado el negocio jurídico aludido no se haya sujetado a las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres. En efecto, el análisis de las razones que se detallan en el primer párrafo del presente considerando, lo que en puridad ponen de manifiesto es la insistencia por parte del recurrente de que se adopten por los órganos de mérito su criterio en relación a los temas debatidos y resueltos. Ello es así considerando que nuevamente en sede casatoria se invocan los cuestionamientos sobre la identidad de la compradora María Isidora Ishpilco Chuquimango, la falta de pago del precio de venta y la consignación de datos inexactos sobre la adquisición de la propiedad de su inmediata transferente María Ramos Chuquimango, entre otros, argumentos en virtud de los cuales el casante pretende acreditar la vulneración del artículo 140°, numeral 3, del Código Civil.

3.7. Tal propósito no logra materializarse atendiendo a que habiendo sido analizados todos aquellos asuntos, por parte de las instancias de mérito, estas han determinado su improbanza y consecuente infundabilidad, en virtud de las premisas fácticas fijadas como verdaderas en el marco jurídico aplicable al caso y

⁵ <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/refade/article/download/5962/6859/17319>.

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

bajo el sustento del acervo probatorio actuado en el proceso, que para el efecto han sido objeto de su valoración, entre los cuales se cuentan los expedientes judiciales acompañados que se tienen a la vista⁶, en particular los actuados a que se refiere el Expediente N° 1187-2007-0-0601-JR-CI-01, seguido por María Ramos Chuquimango Chilón con María Isidora Ishpilco Chuquimango y otros sobre anulabilidad del acto jurídico del veinte de septiembre de dos mil cuatro, contenido en la escritura pública imperfecta de compraventa del predio denominado “Totora Huaylla”, habiendo determinado el órgano superior revisor, del presente proceso, sobre el particular que: *“4. Los recurrentes argumentan que la compraventa de fecha 20 de septiembre del 2004, resulta ‘inválida’ al haber sido celebrada ‘con una persona que no existe jurídicamente’, añadiendo que a tal fecha, el nombre de ‘María Isidora Ishpilco Chuquimango’ no se encontraba registrado en RENIEC, existiendo sólo el nombre de ‘María Isidora Soriano de Espilco’ con DNI N° 01037286, cuya inscripción se produce el 08 de marzo del 2001. (...) 8. (...) se puede comprender que cuando se refieren, los recurrentes, a que el acto jurídico de compraventa celebrado el 20 de septiembre del 2004, resulta ‘inválido’, estos estarían fundamentando una ‘ineficacia estructural’ del mismo, es decir que tal acto resultaría nulo o anulable, sin que se pueda colegir con claridad aún a qué supuesto se referirían específicamente; empero, el panorama se aclara cuando estos continúan señalando que tal ‘invalidéz’ se produciría al haber sido celebrado ‘con una persona que no existe jurídicamente’, al considerar que la compradora ‘María Isidora Ishpilco Chuquimango’ no se encontraba registrada en RENIEC, existiendo sólo el nombre de ‘María Isidora Soriano de Espilco’ con DNI N° 01037286, cuya inscripción se produce el 08 de*

⁶ Las instancias de mérito han tenido a la vista los siguientes procesos:

Expediente N° 01187-2007-0601-JR-CI-01

Demandante: María Ramos Chuquimango Chilón

Demandado: María Isidora Ishpilco Chuquimango

Materia: anulabilidad de acto jurídico

Expediente N° 2007-00075

Demandante: Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante

Demandado: Ignacio Ishpilco Chuquimango y María Ramos Chuquimango

Materia: Desalojo por ocupación precaria

Expediente N° 00762-2013-0-0601-JR-CI-03

Demandante: Bartolomé Infante Huatay

Demandado: Ignacio Ishpilco Chuquimango y María Ramos Chuquimango

Materia: Desalojo por ocupación precaria

Expediente N° 0495-2016-0-0601-JR-CI-02 (acumulado el expediente principal N° 1034-2014

Demandante: Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña y otra

Demandado: Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante

Materia: Mejor derecho de propiedad y otro.

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

marzo del 2001; nombre, este último, que sería la verdadera identidad de la supuesta compradora, pues con el apellido paterno –Soriano- es que registra a sus hijos, y posteriormente, el 24 de junio del 2005 se registra con el nombre de ‘María Isidora Ispilco Chuquimango’ con DNI N° 4432 8493. Sucede, sin embargo, que esa alegación nos sitúa en un escenario bastante particular, debiendo advertir que **tal cuestionamiento no se subsume dentro de alguna de las causales de nulidad taxativamente reguladas en el artículo 219° del Código Civil**, en tanto, los recurrentes no atacan el objeto del contrato -al menos no con este argumento en concreto- como para analizar ampliamente la posibilidad física y jurídica del mismo; tampoco se orienta a la formalidad del acto como para evaluar una ‘simulación absoluta’ o un ‘no cumplimiento de la forma legal bajo sanción nulificante expresa’, mucho menos se habla de un fin ilícito -que a su vez subsume a la denominada ‘nulidad virtual’-. **Lo que concretamente cuestionan los impugnantes es a uno de los sujetos intervinientes en el acto -la compradora, para ser más específicos-, pero en momento alguno controvierten la voluntad o la capacidad de la misma como para habilitar el examen de nulidad que a tal efecto la norma prevé, sino que se ataca la ‘identidad’ de la adquirente María Isidora Ispilco Chuquimango”.**

3.8. En ese contexto, queda claro que lo reprochado a la sentencia de vista, bajo el esbozo del quebrantamiento del elemento de validez del acto jurídico -fin lícito-, no se configura en el caso concreto, atendiendo, reiteramos, a que lo alegado sobre el particular no materializa una conducta negocial de las contratantes, interna y práctica, que revele el propósito de desconocer o inobservar los preceptos de la ley, al orden público y a las buenas costumbres, menos de no responder a la necesidad de que el fin intrínseco del acto jurídico sea socialmente apreciable, acorde con los motivos concretos y determinantes de los sujetos contratantes. En esa perspectiva, tanto los aspectos, objetivo como subjetivo del fin o causa lícita que se desprende del negocio jurídico cuestionado, se verifican en el caso particular, desde que aquellas situaciones denunciadas, como la supuesta inexistencia de la compradora María Isidora Ishpilco Chuquimango y la inexactitud de datos en la escritura pública imperfecta, entre otros, no revelan que la causa que motivó la celebración del referido acto jurídico no se haya encontrado

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

arreglada al ordenamiento jurídico, conforme a los razonamientos de las instancias de mérito, que permiten destacar que la finalidad concreta de la vendedora en dicho acto jurídico ha sido la de obtener una ganancia por la transferencia efectuada, y de la compradora, el adquirir la propiedad de un inmueble, sujetos contratantes que de tal manera han considerado satisfechos sus motivos concretos y particulares que los condujeron a la celebración de la compraventa que repercute en el tráfico económico que tiene alcance y protección legal.

3.9. Para una mayor comprensión, es pertinente traer a colación el comentario del profesor Rómulo Morales Hervías, para quien: *“La causa concreta es finalidad concreta (finalidad práctica, razón concreta, razón práctica, función práctica, función económica individual, interés concretamente perseguido, interés que la operación contractual está dirigida a satisfacer o síntesis de los intereses) y es el fundamento objetivo de los efectos jurídicos (fuerza jurídica de la constitución de situaciones jurídicas subjetivas) como consecuencia del proceso de objetivación de los intercambios de bienes y servicios entre los particulares”*⁷, entendiéndose así que los acuerdos contractuales contenidos en la escritura pública imperfecta del veinte de septiembre de dos mil cuatro, que describen la causa de la celebración del negocio jurídico, han respondido a una finalidad o causa no solo práctica, concreta y económica de sus celebrantes, sino acorde a las normas que interesan al orden público o las buenas costumbres, desde que la parte recurrente no ha desvirtuado que ello no haya sido así, más todavía cuando existe pronunciamiento definitivo en el proceso sobre anulabilidad, donde se cuestionó la compraventa del veinte de septiembre de dos mil cuatro y se determinó la validez de la misma, conforme a la sentencia de vista del veinte de julio de dos mil once, que corre de fojas cuatrocientos noventa y ocho a quinientos siete del Expediente acompañado N° 1187-2007, cuya impugnación, vía recurso de casación, fue desestimada conforme al Auto Calificatorio del veinticuatro de septiembre de dos mil doce, corriente en copia certificada de fojas quinientos treinta y siete a

⁷ MORALES HERVIAS, Rómulo, Contribución a la teoría de los contratos conexos, en Derecho y Sociedad, Revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Año XIII, N° 19, Lima, 2002, páginas 119-138.

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

quinientos cuarenta y uno del mismo acompañado, que declaró improcedente el recurso de casación.

3.10. Por tanto, en esa línea de ideas, lo que se denuncia como infracción del artículo 140°, numeral 3, del Código Civil, no es tal, por lo que en ese mismo razonamiento, la concatenación a la infracción que se pretende alcanzar al artículo 219°, numeral 8, del acotado Código tampoco resulta consistente, si se considera que en el caso concreto las instancias de mérito han determinado correctamente que la causa que motivó y generó la celebración de la “escritura imperfecta de compra y venta de un lote rústico denominado Totorá Huaylla en Porcón Bajo” del veinte de septiembre de dos mil cuatro, corriente a fojas diez del expediente acompañado antes aludido, no ha desconocido norma legal que interese al orden público y las buenas costumbres, como así ha sido el sentido de los fallos emitidos en el proceso de anulabilidad del acto jurídico ya comentado; en tal virtud, este extremo del recurso de casación deviene en **infundado**.

CUARTO.- En lo concerniente a la causal casatoria resumida en el **acápito b)** del punto 2 de la parte expositiva de la presente ejecutoria suprema, consistente en la **infracción del artículo 315° del Código Civil**, que incide en relación a la compraventa celebrada por María Isidora Ishpilco Chuquimango a favor de Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante, del doce de mayo de dos mil seis, y su formalización en vía judicial de fecha siete de agosto de dos mil siete, se alega que ésta fue realizada sin la participación del cónyuge de la vendedora, quien tenía la condición de casada con Asunción Espilco Zambrano, situación en la cual aquella no podía disponer del inmueble sin la intervención de su cónyuge, conforme al precedente vinculante que se desprende del VIII Pleno Casatorio Civil, Casación N° 3006-2015-Junín.

4.1. La disposición invocada tiene como texto el siguiente:

“Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro. Lo dispuesto en el

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales”.

4.2. Sobre tal precepto legal, en línea con la jurisprudencia vinculante que se desprende del VIII Pleno Casatorio Civil, Casación N° 3006-2015-Junín, se ha descrito como una conclusión que el acto de disposición de bienes de la sociedad de gananciales por parte de uno de los cónyuges sin la intervención del otro, no solo sería un acto nulo, sino que además el adquirente de dicho bien no se encontraría protegido por el ordenamiento jurídico, en otras palabras, su fin mediato sería la pérdida del bien inmueble.

4.3. No queda duda que lo primero que se establece en el citado Pleno Casatorio en torno a los alcances del artículo 315° del Código Civil, es que se trata de una norma imperativa de orden público, que exige la intervención conjunta de ambos cónyuges en el acto de disposición de un bien de la sociedad de gananciales, toda vez que la titularidad de dicho bien reposa en la sociedad conyugal, previéndose además que producto de una interpretación sistemática del precitado artículo, con vinculación a las normas y principios propios del derecho de familia, la inobservancia de tal mandato de orden público, en concordancia con el artículo 219°, numeral 8, del Código Civil, trae como consecuencia que el acto jurídico por el que uno de los cónyuges dispone de bienes de la sociedad de gananciales sin la intervención del otro, es un acto jurídico nulo (punto “D” del rubro II de los considerandos del precitado Pleno Casatorio).

4.4. Entonces, la actuación conjunta a que se refiere el artículo 315° del Código Civil constituye la regla para los actos de disposición de bienes sociales, como elemento constitutivo necesario para la validez del acto jurídico. Por ello, acorde con las reglas vinculantes del VIII Pleno Casatorio Civil, el acto de disposición de un bien social realizado por uno solo de los cónyuges, sin la intervención del otro, es nulo, por ser contrario a una norma imperativa de orden público, según el

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

referido inciso 8 del artículo 219° del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código, como se ha venido señalando.

4.5. En tal panorama legal y jurisprudencial vinculante, en relación a los alcances del artículo 315° del Código Civil, señala la parte recurrente que habiendo sido la condición civil de María Isidora Ishpilco Chuquimango y/o María Isidora Soriano de Espilco la de casada, quien luego de haber adquirido el predio denominado “Totora Huayllas” de su madre María Ramos Chuquimango Chilón, mediante escritura pública imperfecta del veinte de septiembre de dos mil cuatro, lo transfirió a favor de Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante el doce de mayo de dos mil seis, el mismo que posteriormente fue formalizado vía judicial en el Expediente N° 2007-0076-, con fecha siete de agosto de dos mil siete, contenido en la Escritura Pública N° 902, concluye que al no haber participado su cónyuge en esta última transferencia dicho negocio jurídico incurre en causal de nulidad.

4.6. Ahora bien, esta denuncia acerca de que la transferencia efectuada a favor de Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante se practicó sin la intervención de quien se dice sería su cónyuge de nombre Asunción Espilco Zambrano, ha sido reprochada en sede de instancia, mereciendo la respuesta del órgano judicial revisor, que sobre el particular argumentó: *“13. (...) los recurrentes manifiestan que al encontrarse primigeniamente registrada, la enajenante, como ‘María Isidora Soriano de Espilco’, ésta figura como casada, cuyo cónyuge sería Asunción Espilco Zambrano, por lo que no habría podido tampoco enajenar de manera unilateral el bien que fuera adquirido dentro de la sociedad conyugal. Sobre este argumento, es menester tener cuenta lo que al respecto señala GONZALES BARRÓN: (...) Conforme a este criterio, que el colegio comparte, en sentido contrario a lo que los recurrentes pretenderían, tal deficiencia en la disposición por sólo uno de los cónyuges no es suficiente, tampoco, para cuestionar de ‘nulidad’ el acto jurídico por un tercero ajeno al propio cónyuge o, en caso, al propio comprador; (...)”*. Tal razonamiento permite apreciar a este Supremo Tribunal que el Colegiado Superior, colocándose en el supuesto denunciado por la parte casante, esto es que María Isidora Soriano de Espilco sea casada, trajo a colación el criterio de la doctrina nacional que hizo suya, para concluir que en el supuesto

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

de una deficiencia en la transferencia efectuada solo por la citada vendedora, no es suficiente para impugnar de nulo el acto jurídico del cual el recurrente es ajeno, lo que permite afirmar que en sede de instancia no se ha establecido en realidad que se haya probado la existencia del alegado vínculo matrimonial entre María Isidora Soriano de Espilco con Asunción Espilco Zambrano y, por consiguiente, bajo dichas circunstancias, queda claro que la pretendida aplicación de la regla vinculante del VIII Casatorio Civil, al caso de autos, no se configura, desde que no se ha determinado la existencia de vínculo matrimonial, que se tiene como presupuesto básico que habilita la aplicación del Pleno aludido y, por ende, tampoco se materializa una infracción al artículo 315° del Código Civil, como se denuncia.

4.7. Además, el material probatorio evaluado por las instancias de mérito pone de manifiesto que en virtud del Certificado de Inscripción de la titular María Isidora Soriano de Espilco, corriente a fojas ciento setenta y cuatro del expediente principal (la misma que ha servido, entre otros documentos, para determinar la correcta identidad de la adquirente/vendedora María Isidora Ihspiloco Chuquimango), es que cabría pensarse de la condición de casada de la citada persona; sin embargo, esta premisa se desvirtúa cuando de la revisión de los actuados principales y de los expedientes acompañados que se tienen a la vista, no aparece inserta la partida de matrimonio que corrobore dicha condición, siendo insuficiente para ello, incluso, el Acta de nacimiento de Marcos Espilco Soriano que corre inserta a fojas ciento setenta y seis de la misma causa principal, y que en apariencia sería de su hijo concebido con Asunción Espilco Zambrano, hecho que no aparece tampoco acreditado de manera fehaciente.

4.8. De otro lado, atendiendo a lo que ha sido establecido como precedente vinculante en la Casación N° 3006-2015-Junín, su aplicación tiene como presupuesto la existencia de una relación matrimonial sujeta al régimen de la sociedad de gananciales (artículo 301° del Código Procesal Civil), condiciones que con arreglo a lo indicado no se cumplen en el caso particular, desde que no existe partida de matrimonio que corrobore el enlace civil entre María Isidora Soriano de Espilco y Asunción Espilco Zambrano y, menos aún, que éste haya dado lugar a

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

un régimen de sociedad de gananciales, que incluso puede estar conformado por bienes propios de cada cónyuge. Por lo mismo y bajo dichas particularidades se habilita la aplicación del artículo 397° del Código Civil, en cuanto preceptúa que la Sala Suprema no casará la sentencia impugnada mediante recurso de casación por el solo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho, supuesto que se verifica en el caso de autos, desde que al no existir prueba del matrimonio no hay forma cómo aplicar el Pleno Casatorio invocado y, por ende, cómo evaluar si en lo que se refiere a la compraventa celebrada por María Isidora Ishpilco Chuquimango con Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infanta, del doce de julio de dos mil seis, debía o no intervenir la persona de Asunción Espilco Zambrano, de quien se refiere sería el cónyuge de la vendedora, lo que no ha sido determinado a nivel de instancia, por lo que es bajo estas consideraciones, y no por las que expone la Sala Superior de origen, que se descarta la infracción del artículo 315° del Código Civil.

QUINTO.- Finalmente, cabe precisar que la controversia jurídica exige rigurosidad en la aplicación del derecho objetivo, conforme a la situación fáctica establecida en sede de instancia, aspectos que se han visto materializados en el caso concreto, conforme a la secuencia argumentativa desarrollada en los anteriores considerandos, a través de los cuales se establece que la Sentencia de Vista tampoco infringe el artículo 315° del Código Civil, denunciado en el recurso objeto del presente control casatorio, en virtud de lo cual este extremo del recurso de casación también es **infundado**.

III.- DECISIÓN:

Por tales fundamentos y de acuerdo a lo regulado además por el artículo 397° del Código Procesal Civil, **RESOLVIERON:**

PRIMERO.- **DECLARAR INFUNDADO** el Recurso de Casación interpuesto virtualmente por el litisconsorte necesario pasivo, ***Segundo Hermógenes***

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 14827-2021
CAJAMARCA

Espinoza Guadaña, con fecha trece de noviembre de dos mil veinte, inserto de fojas quinientos ocho a quinientos veintisiete del expediente principal.

SEGUNDO.- NO CASAR la Sentencia de Vista contenida en la resolución número treinta y cinco del diez de diciembre de dos mil diecinueve, corriente de fojas cuatrocientos sesenta y seis a quinientos tres de los autos principales, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca.

TERCERO.- DISPONER la publicación de la presente resolución en el diario oficial “*El Peruano*”, conforme a ley; en los expedientes acumulados seguidos por los demandantes, *Bartolomé Infante Huatay y Rosalía Flores de Infante*, con los demandados, *Andrés Valdivia Chuquimango y María Ramos Chuquimango Chilón* y los litisconsortes necesarios pasivos *Segundo Hermógenes Espinoza Guadaña e Isabel Zambrano Cabrera de Espinoza*, sobre *nulidad de acto jurídico, mejor derecho a la propiedad y otros*; y los devolvieron. ***Interviene como ponente el señor Juez Supremo Yaya Zumaeta.***

S.S.

CALDERÓN PUERTAS

YAYA ZUMAETA

QUISPE SALSAVILCA

YALÁN LEAL

BUSTAMANTE ZEGARRA

Mam/ahv