

CAS. Nº 443-2014 LIMA

Nulidad de Acto Jurídico.

Lima, trece de enero de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatrocientos cuarenta y tres – dos mil catorce, con su acompañado; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

En el presente proceso de nulidad de acto jurídico, la parte demandante, Yna Liz Helen Chauca Solano, interpuso recurso de casación a fojas ochocientos veintiséis, contra la sentencia de vista de fecha veintidós de julio de dos mil trece, expedida por Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda y reformándola declara infundada la demanda interpuesta por su parte.

II. ANTECEDENTES DEMANDA:

Según escrito de fojas cincuentitres, Yna Liz Helen Chauca Solano a través de su representante Donato Amador Chauca Gonzáles plantea como pretensión principal la nulidad del acto jurídico de compra venta contenido en la Escritura Pública de fecha once de mayo de mil novecientos noventa y nueve, en el que se pretende vender el inmueble ubicado en la calle los Mochicas manzana seiscientos diez, lote nueve Urbanización San Pablo, distrito de La Victoria; inmueble que constituye una unidad inmobiliaria con los números seiscientos dieciocho, seiscientos veintidós, seiscientos veinticuatro, seiscientos veintiséis de la calle los Mochicas, según certificación municipal; contra Rosa Valentina León Cerna viuda de Salhuana, Rosaura Evarista Salhuana León, Lidia Guadalupe Salhuana León y Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada.

Planeta como pretensiones accesorias indemnización por daños y perjuicios ascendente a treinta y tres mil dólares americanos pagables en forma solidaria y la restitución del inmueble.

El demandante sostiene como soporte de su pretensión que:

1. El acto que se pretende nulificar, es el contenido en la Escritura Pública del once de mayo de mil novecientos noventinueve, en la que consta que por minuta de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventinueve, Rosa León Cerna viuda de Salhuana y sus hijas Rosaura Evarista y Lidia Guadalupe Salhuana León; vendieron el inmueble sub litis a favor de Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, en la que se consigna que las vendedoras adquirieron el inmueble por derecho sucesorio de quien en vida fuera Augurio Salhuana Cafferata, lo cual es errado, por cuando el referido finado y la demandada Rosa León Cerna fueron vencidos por el demandante en un juicio de retracto sobre el mismo inmueble, por tanto, fueron subrogados en sus derechos y obligaciones del mismo.

2. Ocho años antes del acto jurídico en cuestión, ya habían sido subrogados, por cuanto el proceso sobre retracto culminó mediante ejecutoria suprema del doce de abril de mil novecientos noventa y uno.

3. Se evidencia el fin ilícito, por cuanto las demandadas han vendido un inmueble que saben no les pertenece, dándose la figura denominada como “la causa falsa” o “causa putativa” donde el acto jurídico no se da en realidad.

4. Que, resulta incuestionable el tracto sucesivo registral de transmisión de la propiedad del inmueble a favor del demandante, cuyo origen está en el proceso de retracto; que si bien declaró fundada la demanda a su favor, sin embargo no se llegó a ejecutar lo resuelto por la Corte Suprema, hasta que el Tribunal Constitucional por resolución de fecha quince de enero de mil novecientos noventa y ocho se ordenó en definitiva llevar a cabo la referida ejecución de sentencia, así como el otorgamiento de escritura pública, otorgada por el cincuenta y dos - B Juzgado Especializado Civil de Lima, y es en dicho momento en el año mil novecientos noventa y nueve, en que los emplazados ilícitamente realizan el acto jurídico materia de su pretensión, con la finalidad de ser beneficiados ilícitamente.

5. El acto ilícito radica además en que la codemandada Lidia Guadalupe Salhuana León es cónyuge del gerente general y accionista de la empresa Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, que figura como compradora, Mario César Espinoza Navaro, quien además suscribió la minuta y escritura pública, en representación de la empresa; tal como lo acredita con la copia literal de la partida electrónica uno uno cero siete seis nueve siete y las partidas de nacimiento de los hijos de las referidas personas, nacidos en el año mil novecientos noventa y cinco y mil novecientos noventa y nueve.

6. El representante de la empresa compradora, que firma la minuta y escritura pública, como pariente de los codemandados sabían perfectamente que el inmueble no les pertenecía, por lo que resulta evidente la nulidad de acto jurídico pues se transfiere el inmueble al yerno, cuñado y esposo de las vendedoras y dueño y gerente general de la empresa Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada.

7. Respecto a la indemnización por daños y perjuicios: la transferencia ilícita que pretende nulificar, le ha generado un perjuicio al no poder ejercer el libre uso y usufructo del inmueble, así como su libre valuación y disposición. Que ha dejado de percibir por innumerables acciones legales iniciadas desde el retracto ganado por el demandante, lo que a la fecha de la demanda asciende a treinta y tres mil dólares americanos; que deberá ser pagado de manera solidaria por los demandados.

8. Respecto de la restitución del bien: habiendo ganado el proceso de retracto, le asiste el legítimo derecho a la posesión del mismo, el que se ve perjudicado con la compra venta que pretende nulificar; que el inmueble se encuentra debidamente identificado.

CONTESTACION DE LA DEMANDA:

El codemandado Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada mediante escrito de fojas ochenta y cinco, subsanada a fojas ciento sesenta y siete contesta la demanda negándola en todos sus extremos, señala como fundamento principal que:

1. Es falso que la transferencia realizada a su favor tenga un fin ilícito, por cuanto, se trata de un bien que está dentro del comercio, es decir su comercio no está prohibido por alguna Ley.

2. Su representada adquirió el inmueble de las propietarias registrales y por ende el inmueble fue adquirido válida y legalmente,

3. Basta leer el título de adquisición del accionante que es de fecha posterior a la adquisición de su representada, pues adquiere el tres de junio de mil novecientos noventa y nueve mediante Escritura Pública complementada el once de enero del año dos mil, mientras que su representada adquirió el once de mayo de mil novecientos noventa y nueve. Por tanto es primero en el derecho. Por tanto no puede haber ilicitud en el fin del contrato.

4. que, no es cónyuge de doña Lidia Guadalupe Salhuana León, y mayor abundamiento el inmueble no fue adquirido para sí sino que actuó en representación de una persona jurídica cuya existencia y patrimonio es autónomo a sus mandatarios y accionistas, tal como lo establece el Artículo setenta y ocho del Código Procesal Civil.

5. Respecto a la pretensión de indemnización, ésta carece de fundamento, por cuanto ni los hechos, ni el monto, ni la relación causal que se alega están probados con medios probatorios idóneos.

6. Con relación a la pretensión de restitución, no tiene posibilidad de éxito por cuanto ha acreditado que el derecho de adquisición de su representada es anterior a la adquisición del derecho del accionante; por lo que no puede ser desalojada de su propio inmueble. La codemandada Rosa Valentina León Cerna viuda de Salhuana, mediante escrito de fojas noventa y ocho subsanada a fojas cientos sesenta y dos contesta la demanda; señala como fundamento principal que:

1. El demandante omite referir que el proceso sobre retracto no había concluido aun el once de mayo de mil novecientos noventa y nueve; y que incluso el testimonio de escritura pública a favor del accionante fue declarado nulo mediante resolución número dieciséis del veinte de setiembre de mil novecientos noventinueve; en consecuencia la venta se efectuó estando vigente el derecho de la suscrita,

2. Más aun teniendo en cuenta que el demandante ha obtenido una inscripción fraudulenta del derecho de propiedad del bien sub litis, teniéndose que para evadir se descubra el fraude ha transferido el inmueble repetidas veces. El demandante adquirió el inmueble por Escritura Pública del tres de junio de mil novecientos noventinueve y su complementaria del once de enero del dos mil, luego el mismo demandante el dos de julio de mil novecientos noventa y nueve, transfiere a favor del estudiante Manuel Gonzáles Salinas, quien a su vez lo transfirió a favor de la hija del demandante, de nombre Yna Liz Helen Chauca Solano mediante Escritura Pública del seis de julio del dos mil uno, quien da poder al demandante para iniciar estas acciones judiciales.

3. No es cierto que la venta a favor de su representada sea simulada.

4. Es falso que su hija codemandada Lidia Guadalupe Salhuana León, sea esposa del señor Mario Espinosa Novaro, por cuanto la única prueba para acreditar una relación conyugal es la

partida de matrimonio, que el demandante no se preocupa en ofrecer como medios probatorio.

5. No se puede dejar de apreciar que Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada es una persona jurídica con existencia independiente y autónoma de sus accionistas y/o representantes legales, conforme al artículo setenta y ocho del Código Civil.

6. Asimismo formula reconvención, planteando como pretensión principal: se declare la nulidad de la Escritura Pública de Compra Venta de fecha tres de junio de mil novecientos noventinueve y su aclaración de fecha once de enero del año dos mil, y de su inscripción registral - asiendo C cero cero cero cero uno de la partida número uno uno cero dos seis siete ocho, celebrada por el Juez del cincuenta y dos Juzgado Civil de Lima a favor de don Amador Donato Chauca Gonzáles y su cónyuge Teresa Nakamatsu Nakamatsu. Como pretensión accesoria: nulidad de la escritura pública y de las inscripción registral asiento C dos de la partida uno uno uno cero dos seis siete ocho del Registro de Propiedad Inmueble, de fecha dos de julio de mil novecientos noventa y nueve, celebrada por Amador Donato Chauca Gonzáles y su cónyuge Teresa Nakamatsu Nakamatsu a favor de Manuel Rolando Gonzáles Salinas, con respecto del inmueble signado como el lote número nueve, de la manzana seiscientos diez – Urbanización San Pablo – la Victoria. Y como segunda pretensión accesoria: nulidad de la Escritura Pública de compra venta de fecha seis de julio del dos mil uno, y su respectiva inscripción, asiento C cero cero cero cero cinco de la partida numero uno uno uno cero dos seis siete ocho otorgada por Manuel Rolando Gonzáles Salinas a favor de Yna Liz Helen Chauca Solano.

Expresa como fundamentos: a. Fue inquilina del pasaje Los Mochicas seiscientos dieciocho – distrito de La Victoria, que formaba parte de un inmueble de mayor extensión que comprendía los numerales seiscientos dieciocho, seiscientos veintidós y seiscientos veinte cuatro, inmueble de propiedad de don Mauricio Trejo y Rebeca Paredes de Trejo.

b. En su calidad de inquilinos les asistía el derecho de primera opción de compra, por ello el referido propietario le ofreció el número seiscientos dieciocho a Geracino Zegarra el numeral seiscientos veintidós y al demandado Amador Chauca Gonzáles el número seiscientos veinticuatro c. Como los otros inquilinos, entre ellos el demandado Amador Chauca no llegaron a un acuerdo con el anterior propietario, éste le ofreció todo el inmueble, los tres números, lo que se concretó en la compra venta contenida en la Escritura Pública del trece de junio de mil novecientos ochenta y uno, debidamente inscrita.

d. Amador Chauca Gonzáles interpuso demanda de retracto por el cincuenta por ciento del bien, el otro pertenecía a la recurrente y a su esposo Augurio Salhuana Caferata; dicho proceso se declara nulo, y nuevamente se interpone demanda aclaratoria rectificatoria a la anterior, es decir por un cincuenta por ciento de la que se pagó.

En primera y segunda instancia se declaró improcedente la demanda, mientras que en la Corte Suprema se declara fundada la demanda disponiendo la subrogación de derechos y obligaciones, pero esta vez también en lo que correspondía a la recurrente y esposo, emitiéndose una sentencia extra petita.

e. En ejecución de sentencia, el juez pretendió interpretar la ejecutoria, y decidió que solo debía retraerse lo que Amador Chauca Gonzáles ocupaba como inquilino, decisión que fue confirmada por la segunda instancia. El codemandado Amador Chauca Gonzáles interpuso recurso de amparo contra la decisión emitida en ejecución de sentencia, en la cual solo se emplazó al Juez, lo que llegó al Tribunal Constitucional quien dispuso que se cumpla con la ejecutoria suprema, con lo que se concretó el abuso del derecho que la Ley no puede amparar, la que permitió adueñarse de todo el inmueble.

La subrogación de los derechos y obligaciones de la compra venta del inmueble sub Litis a favor de Amador Chauca Gonzáles, contiene un error por cuanto solo podía retraer la parte que ocupaba conforme al artículo veintidós de la Ley veintiún mil novecientos treinta y ocho, la cual es norma de carácter público y de obligatorio cumplimiento; por tanto el acto jurídico que escolta a Amador Chauca Gonzáles está sancionado con nulidad conforme al artículo doscientos diecinueve inciso ocho del Código Civil. Las transferencias posteriores a la realizada en favor de Amador Chauca Gonzáles, son nulas por ser simuladas.

Es así que Manuel Gonzales Salinas nunca ingresó al bien y el precio nunca fue pagado, siendo Amador Chauca Gonzáles quien se presenta ante la recurrente como propietario del bien cursando cartas notariales. La co demandada Rosaura Evarista Salhuana León, mediante escrito de fojas ciento treinta y seis contesta la demanda; señala como fundamento principal que:

1. Es falso que haya sido vencida en el proceso de retracto, por cuanto no formó parte del mismo.
2. El razonamiento del actor contiene una contradicción garrafal por cuanto el pretende hacer pensar que el acto jurídico tiene un fin ilícito porque ha sido un acto simulado, lo que es falso. El acto jurídico simulado no puede ser sustento de fin ilícito, por cuanto pues nuestra legislación reconoce el acto simulado como una forma válida del acto jurídico, pues no lo prohíbe, sino que señala quiénes pueden demandar su nulidad, conforme al artículo ciento noventa y tres del Código Procesal Civil y que puede ser objeto de confirmación.
3. Es falso que la compra venta cuya nulidad se peticiona, el accionante tenga un fin ilícito, pues se estaba transfiriendo un inmueble cuyo comercio no está prohibido, más aun, el actor alega que el fin ilícito se evidencia al "...simular vender lo que sabe no le pertenece y jamás le ha pertenecido...".
4. La compra venta materia de nulidad es anterior al título de adquisición a favor del señor Donato Amador Chauca Gonzáles que se efectuó por Escritura Pública del tres de junio de mil novecientos noventa y nueve; y sus posteriores adquirentes, situación que ha sido reconocida por la Corte Suprema en el proceso de desalojo que le iniciara el actor.
5. Respecto a la indemnización no tiene sustento, por cuanto la parte demandante ostenta un título obtenido mediante fraude procesal, y además contradice una resolución judicial que señala que su posesión es legítima, en el proceso por desalojo. 6. Respecto de la indemnización la demanda debe ser declarada infundada por cuanto se encuentra en posesión

del inmueble en ejercicio de su derecho de posesión reconocido por la Corte Suprema en el proceso de desalojo seguido por el demandante.

La reconvenida Yna Liz Helen Chauca Solano, mediante escrito de fojas ciento noventa y cinco contesta la reconvenición; señala como fundamento principal que:

1. La reconviniente pretende oponer la preexistencia de un acto jurídico que no tiene eficacia, y que no puede contraponer la autoridad de cosa juzgada.
2. La reconviniente viene ocupando el inmueble sin abonar merced conductiva.
3. Lo resuelto por la Corte Suprema y el Tribunal Constitucional no son sujeto de revisión por cuanto se estaría afectando la autoridad de cosa juzgada que alcanzan a las partes y a quienes deriven sus derechos y adquieren inmutabilidad.

RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA:

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fecha cuatro de marzo de dos mil trece de fojas seiscientos ochenta y tres, declara fundada en parte la demanda, en consecuencia nulo el acto jurídico de compraventa del inmueble, fundada la pretensión accesoria de restitución del bien, e infundada respecto a la indemnización por daños y perjuicios; e improcedente en todos sus extremos la reconvenición planteada; sustenta su decisión en:

1. Que, por Escritura Pública del trece de junio de mil novecientos ochenta cuyo testimonio obra a fojas veintidós del expediente sobre retracto que obra como acompañado, se acredita que la demandada Rosa Valentina León Cerna con su esposo ahora finado, adquieren el bien ubicado en pasaje Los Mochicas seiscientos dieciocho – urbanización San Pablo – La Victoria; acto jurídico que motivó que Amador Chauca Gonzáles iniciara tal proceso, que culminó con la sentencia ejecutoriada emitida por la Corte Suprema el doce de abril de mil novecientos noventa y uno que declara fundada la demanda y dispone tener al demandante por subrogado en los derechos y obligaciones de los compradores, el mismo que luego de incidencias es ratificada por sentencia del Tribunal Constitucional de fecha quince de enero de mil novecientos noventa y ocho, conforme consta de fojas ciento veintiuno a ciento veintitrés y de trescientos noventa a trescientos noventa y dos del citado expediente.

Es decir a partir del doce de abril de mil novecientos noventa y uno el inmueble sub litis deja de ser propiedad de Rosa Valentina León Cerna y su finado esposo Augurio Salhuana Cafferata, para pasar a serlo de propiedad de Amador Chauca Gonzáles, quien a su vez lo dispone a favor de Manuel Gonzáles Salinas y éste a su vez a la ahora demandante Yna Liz Helen Chauca Solano.

2. No obstante lo antes precisado, la demandada Rosa Valentina León Cerna y sus hijas codemandadas como sucesoras de Augurio Salhuana Cafferata, venden el inmueble a favor de la empresa Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, representada por su gerente general Mario César Espinoza Novaro y accionista Carlos Alberto Roca Hernández. Por lo tanto las codemandadas han dispuesto de un bien que era ajeno.

3. Que, al margen que la actora invoca la nulidad del acto jurídico cuestionado por la causal de fin ilícito, es de típica aplicación la causal de objeto jurídicamente imposible, regulada en el artículo doscientos diecinueve inciso tres del Código Civil, por lo que procede la nulidad del acto jurídico de compra venta contenido en la escritura pública de fecha once de mayo de de mil novecientos noventa y nueve.

4. Que, si bien la empresa demandada Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrado representada por su gerente general Mario César Espinosa Novaro alega que adquirió de quien era propietario registral; alegando la buena fe registral, no puede beneficiarse con dicho principio, pues tenía la posibilidad de conocer la inexactitud del registro, por cuanto su referido gerente general es padre de los hijos de la codemandada Lidia Guadalupe Salhuana León según consta en las partidas de nacimiento de fojas cuarenta y siete y cincuenta y uno, la actora y su padre representante conducen muchísimo tiempo parte del inmueble de litis, ha existido sendos procesos judiciales entre el representante de la actora y los padres de la referida codemandada y madre de sus hijos, y dada la estrecha relación entre éstos es evidente que no podía desconocer de tales hechos; en todo caso ha tenido suficientes posibilidades de saber que el bien que adquiriría estaba ocupado por terceros que no son sus vendedoras y que éstas no eran las propietarias.

5. Respecto a la indemnización la demandante no ha aportado ningún medio probatorio para acreditar el daño que invoca, la relación causal, ni la cuantificación; pues los aportados al proceso únicamente acreditan la pretensión principal, por lo que o se ha llegado de determina que proceda el pago de indemnización.

6. Respecto a la restitución del inmueble la demanda es amparable, por cuanto la actora es propietaria del inmueble según copia literal de fojas cuarenta constituido por uno de dos plantas levantadas sobre el lote nueve manzana seiscientos diez urbanización San Pablo, ubicado con frente a la calle Los Mochicas – La Victoria, con certificación municipal (fojas. Cuarenta y seis) de numeración seiscientos dieciocho, seiscientos veintidós, seiscientos veinticuatro y seiscientos veintiséis actual; el mismo que, como lo admiten los demandados, en lo ocupan en parte. Al producirse la invalidez del título que ostentaban, se han constituido en meros posesionarios sin título.

7. En lo que a la reconvención concierne, se tiene que si bien contiene una pretensión afín como es la nulidad de acto jurídico, tal como la vía procedimental, la relación jurídica sustancial que invoca es diferente, pues se trata de compra venta, si bien del mismo inmueble pero en actos diferentes con concurrencia de sujetos diferentes, que no son necesariamente los sujetos de la relación jurídico procesal que Civil de Lima, Amador Chauca Gonzáles, Teresa Nakamatsu Nakamatsu y Manuel Gonzáles Salinas. Por tanto no ha conexión que haga viable la reconvención.

RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución de fecha veintidós de julio de dos mil trece, obrante a fojas setecientos noventa y cinco, revocó la apelada que declaró fundada en parte la demanda y reformándola declara infundada la demanda; en base a los siguientes fundamentos:

1. Pretender cuestionar el acto jurídico bajo el supuesto de estar incurso en la causal de fin ilícito por el hecho de ser un bien ajeno no resulta viable, puesto que en todo caso se pretende a través de una pretensión de ineficacia estructural del acto, discutir el mejor derecho de propiedad que ostentan las partes sobre el inmueble en cuestión. En esta línea de pensamiento, tampoco resulta procedente disponer la nulidad del acto por estar incurso en la causa de objeto jurídicamente imposible como se ha considerado en la apelada, en tanto ello es una pretensión no debatida a través del presente proceso.

De tal forma, advirtiendo que el caso de autos existen diversas personas que reclaman la propiedad sobre el inmueble sub litis, ello debe hacerse valer a través del proceso de conocimiento correspondiente, más no a través de una ineficacia estructural del acto jurídico como la pretendida.

2. Que, al no haberse acreditado las causales de nulidad invocadas corresponde desestimar la demanda.

3. En lo que corresponde a la reconvenición, ésta ha sido desestimada, quedando consentido dicho extremo.

RECURSO DE CASACIÓN:

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, la demandante Yna Liz Helen Chauca Solano, interpone recurso de casación, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha veintisiete de junio del año dos mil catorce, declaró procedente el recurso de casación por las causales de:

i) Infracción normativa del artículo ciento cuarenta, doscientos diecinueve y mil trescientos sesenta y dos del Código Civil, artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil; en tanto alega que, la Sala Superior se ha limitado a mencionar los requisitos de validez del acto jurídico, sin haberse pronunciado en forma expresa por cada una de ellos, por lo que considera que debe declararse infundada la demanda, sin tener en consideración lo dispuesto en la primera parte del artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Agrega que no se puede transferir la propiedad de un bien cuando falta la intervención del titular del mismo, con lo que queda demostrado la finalidad ilícita, con la que han obrado los demandados, habiéndose transgredido la buena fe prevista en el artículo mil trescientos sesenta y dos del código civil.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

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

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA:

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

2. Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹.

A decir de De Pina.- “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento². En ese sentido Escobar Forno señala. “Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”³.

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

4. Respecto a los errores in procedendo, la recurrente denuncia que no se ha tenido en cuenta la primera parte del artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil, según el cual “El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente”.

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359

² De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222.

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, p. 241.

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

6. Que, en suma, tal como lo ha precisado la Casación 554-2004 – Cusco⁴ la norma procesal contenida en el artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil, cumple dos funciones:

1) Una supletoria, cuando las partes han omitido los fundamentos de derecho o la invocación de la norma jurídica que sustente la demanda y demás actos postulatorios; y

2) Una correctiva, cuando las partes han invocado equivocadamente una norma jurídica como sustentatoria de sus peticiones, en cuyo caso el Juez debe corregir el error aplicando la norma jurídica pertinente.

7. Por su parte, el “principio de congruencia procesal” que, como se ha precisado, se encuentra íntimamente relacionado con el principio de iura novit curia, se encuentra regulado en el segundo párrafo del artículo séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con los artículos cincuenta inciso seis y ciento doce inciso cuatro del mismo Código Adjetivo; según el cual en toda resolución judicial debe existir: i) Coherencia entre lo solicitado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitirse, alterarse o excederse dichas peticiones (congruencia externa); y, ii) Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna); en suma, la congruencia en sede procesal, es el “(...) principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones Judiciales que deben proferirse de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes (...) para que exista Identidad Jurídica entre lo resuelto y las pretensiones (...)”⁵; de donde los jueces tienen el deber de motivar sus resoluciones, como garantía de un debido proceso; no están obligados a darle la razón a la parte pretendiente, pero sí a indicarle las razones de su sin razón y a respetar todos los puntos de la controversia fijados por las partes, respetando así el principio de congruencia.

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

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

8. Que, el razonamiento arribado por la instancia de mérito, yace en dos premisas: 1) La venta del bien ajeno no es causal de fin ilícito puesto que se pretende a través de de una pretensión de ineficacia estructural del acto discutir el mejor derecho de propiedad; y 2) No resulta disponer la nulidad del acto por causa de objeto jurídicamente imposible, por cuanto es una pretensión no debatida.

9. En el presente caso, la parte demandante alega que el acto jurídico es nulo, por cuanto la parte demandada ha vendido un bien de su propiedad, esto es, se ha realizado la venta de un bien ajeno, y por tanto adolece de la causal nulidad contenida en el artículo doscientos diecinueve inciso cuatro del Código Civil, referida al fin ilícito del acto.

10. En lo que concierne a la premisa citada en el ítem ocho punto uno de la presente, teniendo en cuenta que la pretensión contenida en la demanda versa únicamente sobre nulidad de acto jurídico, dicho razonamiento no vulnera el principio de iura novit curia, pues como se ha precisado en los considerandos precedentes, el principio de congruencia constituye el límite el primer principio mencionado, y por tanto la instancia de mérito no estaba habilitada a emitir pronunciamiento respecto de la ineficacia de acto jurídico que considera guarda relación con la venta de bien ajeno.

11. Respecto de la premisa citada en el ítem ocho punto dos, se tiene que la instancia de mérito sí se encontraba habilitada a emitir pronunciamiento, por cuanto, si bien la actora no ha encuadrado los hechos de su demanda en la causal contenida en el artículo doscientos diecinueve inciso tres del Código Civil, referida al objeto jurídicamente imposible; el A Quo estaba autorizado a aplicar el derecho que considera pertinente al hecho que sustenta la pretensión, pues ello no implica ir más allá de la pretensión de nulidad de acto jurídico que se plantea; de lo cual se colige que la instancia de mérito ha infringido el principio de iura novit curia, al no emitir pronunciamiento respecto de la causal in comento.

12. Que, lo antes dicho no genera un vicio insubsanable de tal intensidad que propicie la nulidad de la recurrida, por cuanto la Sala de mérito previamente a la omisión anotada, concluyó que los hechos descritos en la demanda referidos a la venta de un bien ajeno constituyen causal de ineficacia del acto jurídico; de modo tal, que la redundancia de hacer un nuevo análisis para concluir en lo mismo respecto a la venta de un bien ajeno, conlleva a la aplicación del artículo ciento setenta dos del Código Procesal Civil, según el cual no hay nulidad si la subsanación del vicio no ha de influir en el sentido de la resolución o en las consecuencias del acto procesal.

13. De otra parte, respecto a las infracciones normativas materiales denunciadas, y teniendo en cuenta el objeto de la demanda interpuesta a fojas cincuenta y tres, es que se declare la nulidad del contrato de compraventa de bien inmueble celebrado entre Rosa Valentina León Cerna viuda de Salhuana, Rosaura Evarista Salhuana León, Lidia Guadalupe Salhuana León y Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada, por las causal contemplada en el artículo doscientos diecinueve inciso cuatro del Código Civil, bajo el argumento que la vendedora ya no era propietaria del bien inmueble cuando celebró dicho contrato, corresponde previamente realizar un análisis acerca de los efectos que genera un contrato de compraventa de bien ajeno.

14. En ese sentido cabe recordar que, si bien nuestro ordenamiento jurídico consagra como regla general, el principio según el cual, sólo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien, quien es su propietario; sin embargo, ello no significa que, per se, la venta del bien ajeno sea inválida o nula, pues como veremos seguidamente, los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos, dependiendo de determinadas circunstancias.

Así, no será lo mismo la compra venta de bien ajeno celebrada por un vendedor en nombre ajeno, con la compra venta de bien ajeno celebrado por el vendedor en nombre propio; toda vez que en el primer caso se podrían dar hasta tres escenarios:

i) Que el vendedor cuente con poder de representación; ii) Que no cuente con poder de representación; o, iii) Que se exceda de los límites de su representación (falsus procurador); mientras que en el segundo caso se pueden presentar dos supuestos: i) Que el comprador conozca que el bien es ajeno; o, ii) Que el comprador desconoce que el bien es ajeno. Para el caso que nos ocupa es necesario analizar estos dos últimos casos, a fin de verificar qué efectos generan este tipo de actos jurídicos.

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

16. Si bien algún sector de la doctrina considera que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia⁶; sin embargo, otro sector considera que es un acto inválido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: i) El objeto es jurídicamente imposible (artículo 219 inciso tres del Código Civil); ii) El fines ilícito (artículo 219 inciso cuatro del Código Civil); o, iii) Es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (artículo doscientos dieciocho inciso ocho del Código Civil).

Quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo ciento noventa y siete inciso cuatro del Código Penal, posición que sin embargo es minoritaria, a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última

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

línea se encuentra la Corte Suprema, ya que a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las Casaciones números 3041-2008-Puno de dieciséis de octubre de dos mil ocho y, 1332-2009-Cajamarca de veintidós de octubre de dos mil nueve, entre otras, ha manifestado que aún cuando el artículo mil cuatrocientos nueve del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el propietario tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula⁷.

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

17. Estando a lo señalado precedentemente, la cuestión controvertida para ser dilucidada es si la parte demandada conocía que el bien inmueble adquirido mediante escritura pública del once de mayo de mil novecientos noventa y nueve era un bien que no le pertenecía a la vendedora (bien ajeno). Para este efecto, es necesario verificar si la demandada conocía la sentencia que declaró fundada la demanda de retracto a favor de Donato Amador Chauca Gonzáles, quien le antecede en el tracto sucesivo a la demandante.

18. Dicho esto, tenemos que, la sentencia de fecha doce de abril de mil novecientos noventa y uno que declaró fundada la demanda de retracto a favor Donato Amador Chauca Gonzáles, ordenando tenerlo por subrogado en los derechos y obligaciones de los compradores respecto del bien sub litis; fue anotada el veintinueve de abril de mil novecientos noventa y nueve⁸ tal como consta a fojas treinta y tres; mientras que la Escritura Pública materia de nulidad data de once de mayo de mil novecientos noventa y nueve (ver fojas seis) y contiene una minuta de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventa y nueve.

19. Conforme al artículo doscientos cuarenta y cinco del Código Procesal Civil, un documento privado, adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso (entre otros casos) desde la presentación del documento ante el notario público, para que certifique la

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

⁸ Conforme al principio de prioridad preferente, regulado en el Art. IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°195-2001-SUNARP/SN, según el cual: "Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación"

fecha o legalice firmas u otros análogos; debiendo entenderse que la expedición de la correspondiente Escritura Pública constituye un caso análogo al citado, pues a través de la intervención notarial es que se puede tener certeza de la fecha del documento, de lo que se colige que el documento que la empresa demandada pretende oponer al accionante, contiene como fecha cierta el once de mayo del dos mil nueve.

20. En consecuencia, en atención a los considerandos precedentes y advirtiéndose que en la Escritura Pública de fecha once de mayo del dos mil nueve, la parte vendedora vende como propio un bien ajeno (sin comprometerse a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador) y que dicha circunstancia era conocida por la compradora demandada, en virtud al principio de publicidad registral consagrado en el artículo dos mil doce del Código Civil, el acto jurídico contenido en la referida Escritura Pública deviene en nulo, por contener un objeto jurídicamente imposible; siendo ello así, la infracción normativa material denunciada debe ser declarada fundada; para que por estos propios fundamentos se confirme la apelada.

DECISIÓN:

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil:

a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas ochocientos veintiséis, interpuesto por Yna Liz Helen Chauca Solano; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fojas setecientos noventa y cinco, su fecha veintidós de julio de dos mil tres, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; y, actuando en sede de instancia, **CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas seiscientos ochenta y tres, su fecha cuatro de marzo de dos mil trece, que declara **FUNDADA** la demanda, y en consecuencia **NULO** el acto jurídico de compra venta y la Escritura Pública que lo contiene.

a) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a ley, en los seguidos por Yna Liz Helen Chauca Solano con Medios y Vidrios Sociedad Anónima Cerrada y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; intervino como ponente el señor Juez Supremo señor Cunya Celi.- SS. WALDE JAUIREGUI, DEL CARPIO

RODRÍGUEZ, MIRANDA MOLINA, CUNYA CELI, CALDERÓN PUERTAS